

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 15997** *Resolución de 10 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Fernando Rodríguez Lorasque, don Juan Antonio Vallejo Herranz y don Santiago Novas Martínez, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vilalba (Lugo), por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial de aprobación del remate de un bien inmueble a favor de aquéllos en su condición de síndicos de la quiebra voluntaria de la entidad Hermanos Paz S.L.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Rodríguez Lorasque, don Juan Antonio Vallejo Herranz y don Santiago Novas Martínez, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Vilalba (Lugo), don Cayetano Prada González, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial de aprobación del remate de un bien inmueble a favor de aquéllos en su condición de síndicos de la quiebra voluntaria de la entidad «Hermanos Paz, S.L.».

#### Hechos

I

Mediante auto firme de fecha uno de junio de dos mil uno expedido por el Juzgado de Primera Instancia de Vilalba, después de subastarse tres fincas, se adjudicó la propiedad de la finca registral 14.844 de Vilalba a favor de los Síndicos «en calidad de tales», don Fernando Rodríguez Lorasque, don Juan Antonio Vallejo Herranz y don Santiago Novas Martínez, después de haberse celebrado la subasta correspondiente, sin que resulte nada más en cuanto a si se trata de primera, segunda o tercera subasta y constando la finca inscrita a favor del Quebrado «Hermanos Paz, S.L.» y no constando anotada la quiebra ni ninguna otra carga, pues las mismas fueron canceladas por caducidad al amparo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario en fecha seis de noviembre del año dos mil.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Vilalba. Objeto: Calificación Negativa Documento Judicial. Calificado de acuerdo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Auto dimanante del Juicio de Quiebra 243/1994 que se siguió en el Juzgado de Primera Instancia Número uno de Vilalba, que fue presentado el día treinta de abril de dos mil ocho, causando el asiento 1.624 del Diario 31, no han sido practicadas las operaciones solicitadas por los siguientes Fundamentos de Derecho. Primero: Para analizar la cuestión hay que aplicar la legislación procedente al caso concreto, pues en la fecha de la adjudicación estaba ya en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 de 7 de enero, que entró en vigor al año de su publicación. Y del examen de la Ley de Enjuiciamiento Civil en vigor antes expuesta, resulta que la Disposición derogatoria única deja subsistente la Ley de Enjuiciamiento Civil de mil ochocientos ochenta y uno en cuanto al Título XII y Título XIII del Libro II hasta la vigencia de la Ley Concursal, y el artículo 1.319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de mil ochocientos ochenta y uno encuadrado en el Título XIII remite al Código de Comercio de mil ochocientos veintinueve. Así pues, son el Código de Comercio de mil ochocientos veintinueve y la Ley de Enjuiciamiento Civil de mil ochocientos ochenta y uno la legislación aplicable a este caso, pues la Ley Concursal entró en vigor el uno de septiembre de dos mil cuatro. Y estas leyes disponen en el último caso, en el artículo 1.218 las atribuciones de los Síndicos, particularmente en los números uno, dos y cinco la atribución de

representación, administración, y de procurar la enajenación de los bienes y en el artículo 1.089 la prohibición de adquirir los bienes de la quiebra para sí o para otra persona, habiendo señalado ya el Tribunal Supremo en Sentencia de veintiocho de mayo de mil novecientos setenta y ocho la nulidad de las adquisiciones realizadas por los Síndicos, lo que igualmente corrobora el artículo 1.459.2 del Código Civil y 267 del Código de Comercio como preceptos concordantes y así lo recoge el Tribunal Supremo en Sentencia de veintinueve de noviembre de dos mil uno por toda la jurisprudencia que cita y donde dice que la autocontratación es válida y eficaz cuando viene precedida por la licencia o dispensa del poderdante. Esta postura legal y jurisprudencial, y admitiendo que la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio no estaba en vigor al tiempo de la adjudicación es lo que ha inspirado al legislador al redactar el artículo 151 de dicho texto cuando en su punto primero dice que “Los administradores concursales no podrán adquirir por sí o por persona interpuesta, ni aún en subasta, los bienes y derechos que integren la masa activa del concurso”. Del examen de los preceptos vigentes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en vigor en el tiempo del Auto de adjudicación, el artículo 1.236 dice que “La enajenación se llevará a efecto con las formalidades establecidas para la venta de cada clase de bienes en la vía de apremio del juicio ejecutivo”, precepto este que es preferente a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/2000 donde sólo cabe una subasta, pues en la Ley de mil ochocientos ochenta y uno caben varias subastas como dice el artículo 1.238 que establece que “Si no hubiera postura admisible se anunciará una segunda subasta con la rebaja del 25 por ciento de la tasación. Si tampoco hubiere postor, se convocará a Junta de acreedores para que acuerden la manera en que hayan de adjudicarse los bienes no vendidos, si no prefieren la tercera subasta sin sujeción a tipo...”. Y del examen del caso concreto y de lo que resulta del texto del Auto calificado en el que se subastan tres fincas y se adjudica una a los Síndicos, y utilizando palabras del Auto de veintidós de febrero de mil novecientos noventa y tres de la Audiencia provincial de Cantabria, es patente la “infracción formal” al haberse celebrado, según lo dispuesto en el Auto, una única subasta y adjudicado la finca a los Síndicos, sin haberse observado las formalidades que establecen los artículos anteriores (Art. 1.236 y 1.238 de la L.E.C.) de celebración de una tercera subasta previa convocatoria de la Junta de Acreedores para pronunciarse sobre su celebración, y con el requisito y con carácter previo de haberse celebrado una segunda subasta y adjudicarse los Síndicos la finca, en contra de la prohibición legal al respecto que proscribía el artículo 1.089 del Código de Comercio de mil ochocientos veintinueve. Esta infracción formal es precisamente el defecto observado a juicio del calificador, lo que está en plena concordancia con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario de no calificar el fondo de la resolución judicial, que en ningún momento se ha calificado, y sí la incongruencia del mandato con el procedimiento en que se ha dictado. Esta postura, viene igualmente avalada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha treinta de enero de dos mil tres, en la cual, y en un supuesto de cesión de bienes a la masa de la quiebra aprobado por un Auto firme de fecha dieciséis de noviembre de dos mil uno, precisamente el Síndico y a la vez letrado de la Quiebra avala en su recurso el modo en que pueden adquirir los Síndicos los bienes de la quiebra, esto es en tercera subasta previo acuerdo de la Junta de Acreedores, o una cesión de bienes a la masa de la quiebra representada por los Síndicos aprobada judicialmente, lo que tampoco se da en este caso. Y por último, caso de ser admisible la adjudicación a los Síndicos citados “en calidad de tales”, como representantes de la Quiebra y en el sentido de inscribir la adquisición a favor de los mismos como (en el sentido que afirma la Resolución de la Dirección General que se citó) una “inscripción transitoria y de mero puente a favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición”, es necesario que conste el D.N.I. de cada uno de ellos por imperativo del principio de especialidad plasmado en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Segundo: Y para el caso de que fuera admisible la adjudicación a favor de los Síndicos la adjudicación como personas particulares y no como representantes de la Quiebra, es necesario por imperativo del artículo 54 del Reglamento Hipotecario la determinación de la parte del bien que cada uno adquiere y que consten las circunstancias personales de los adjudicatarios a que se refieren los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento. Por todo lo cual, resuelvo suspender la operación solicitada por los anteriores

hechos y fundamentos de derecho. Medios de Subsanación, sin perjuicio de cualesquiera otros que el interesado estime pertinente, acreditar debidamente el cumplimiento del requisito de tercera subasta previa aprobación por la Junta de Acreedores de la Quiebra. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar de la recepción de la última notificación. Contra la presente nota (...) Vilalba, a 16 de mayo de 2008. Fdo. Cayetano Prada González, Registrador de la Propiedad de Vilalba».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Rodríguez Lorasque, don Juan Antonio Vallejo Herranz y don Santiago Novas Martínez, en su condición de síndicos de la quiebra voluntaria de la entidad «Hermanos Paz, S.L.», interponen recurso contra la suspensión de la inscripción, en base entre otros a los siguientes argumentos: que se han cumplido los requisitos para la subasta de bienes inmuebles establece la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; que el Registrador discrepa de la norma procesal aplicada, lo que el órgano jurisdiccional ya ha valorado y calificado; son los Jueces y Tribunales los que aplican los procedimientos y valoran si son los adecuados; el Registrador no puede calificar esta cuestión pues de lo contrario se convertiría en una segunda instancia judicial; además crearía indefensión; la calificación en este caso va más allá de la incongruencia de la resolución con el procedimiento y entra en una calificación del fondo; además la legislación aplicable al caso no es la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 como sostiene el registrador, sino la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, pues entró en vigor el 8 de enero de 2001 y la resolución por la que se acuerda proceder a la venta en pública subasta es de fecha 14 de marzo 2001, es decir, posterior a la entrada en vigor; que lo único que dejó en vigor en esta materia la disposición derogatoria única de esta Ley fue el concurso de acreedores y orden de proceder en las quiebras, esto es, el procedimiento de quiebra en sí, pero no entran en la regulación procedimental de las ejecuciones que habrán de seguir el régimen general de la Ley de Enjuiciamiento Civil; en definitiva se aplican las normas de la vía de apremio del juicio ejecutivo vigente en el momento de la subasta; la ley aplicable es la vigente en el momento de celebración de la subasta, por remisión a las disposiciones transitorias quinta y sexta de la nueva ley, que regulan los procedimientos ejecutivos desde la entrada en vigor de la Ley, disposiciones estas que se ha olvidado el Registrador y son fundamentales para este supuesto. En cuanto al segundo defecto entienden que la determinación de la proporción en que adquieren no es exigible, porque no adquieren ellos en cuanto tales, sino como síndicos, es decir, que es la sindicatura la que adquiere.

## IV

El Registrador emitió informe el día 14 de Julio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo, junto con informe de la juez de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vilalba, que sostiene la validez del procedimiento seguido.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51, 54 y 100 de su Reglamento; la disposición derogatoria única y las disposiciones transitorias quinta y sexta de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, así como la Resolución de este Centro Directivo de 30 de enero de 2003 y 5 de noviembre de 2004.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad del testimonio judicial de aprobación del remate de un bien inmueble en una subasta, derivada del procedimiento de quiebra –anterior a la vigente ley concursal–, a favor de los síndicos de la quiebra en su condición de tales. El Registrador entiende que debiera haberse esperado a una tercera subasta, conforme exigía la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, así como que es necesaria la expresión de las cuotas en cuya proporción adquieren, por exigencia del artículo 54

Reglamento Hipotecario. El recurrente entiende que la legislación aplicable en materia de subastas es la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, que en todo caso no es una cuestión calificable por el Registrador, y que la determinación de la proporción no es exigible porque no adquieren ellos en cuanto tales, sino como síndicos, es decir, que es la sindicatura la que adquiere.

2. En primer lugar debe señalarse que es competencia del Registrador calificar la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), siendo uno de sus principales cometidos comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las debidas garantías, en aras a que se cumpla el principio constitucional de tutela judicial efectiva, a cuya luz debe interpretarse el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria). Esto no quiere decir que se ponga en entredicho la decisión judicial, ya que la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido tiene como único alcance considerar si se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes en relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores (véase Resolución de 5 de noviembre de 2004).

3. El artículo 1.236 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, establecía que la venta de los bienes en las quiebras se hará según las formalidades establecidas para la vía de apremio en el juicio ejecutivo; y la disposición transitoria quinta de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, estableció que los juicios ejecutivos pendientes a la entrada en vigor de la citada ley se seguirían tramitando conforme a la ley anterior, salvo que –como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente– se hubiera llegado ya a la fase de apremio, en cuyo caso se aplicaría la nueva ley en lo relativo a dicho procedimiento. Habiéndose convocado y celebrado la subasta del inmueble estando en vigor la nueva Ley 1/2000, a ella deben ajustarse sus trámites, por lo que no pueden invocarse preceptos de la legislación anterior en el fundamento de la nota de calificación.

4. Por otra parte, como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de enero de 2003), aunque la regla general es la necesidad de que el adquirente tenga personalidad jurídica para poder inscribir derechos a su favor en el Registro de la Propiedad, ello no excluye ciertos supuestos de indeterminación de las titularidades inscritas (cfr. artículos 82 y 166.1 del Reglamento Hipotecario), de manera que la probable existencia de un elevado número de acreedores cesionarios, la determinación de éstos por remisión al expediente de quiebra, el carácter en mano común de las titularidades ostentadas por los acreedores, así como la articulación de un órgano legitimado para el ejercicio de los derechos correspondientes en nombre de tales acreedores, han de hacer posible la práctica de inscripciones transitorias, de mero puente, a favor de estas colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento, y sin que por ello se resientan los principios básicos rectores de nuestro sistema registral. Y esto es lo que ocurre en el expediente objeto de recurso, donde los síndicos de la quiebra, adquieren en su condición de tales, como síndicos, por lo que la inscripción deberá practicarse a favor de la sindicatura de la quiebra, sin que por tanto sea exigible la determinación de cuotas indivisas del artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.