

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11525** *Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por sociedad de responsabilidad limitada en concurso de acreedores.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. D., abogada, en su condición de administradora concursal de la entidad «Link América, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1, don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por sociedad de responsabilidad limitada en concurso de acreedores.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Madrid el día 13 de mayo de 2014 ante el notario don Francisco Aguilar González, número 810 de su protocolo, la entidad «Link América, s.l.», actualmente en situación de concurso de acreedores y en cuyo nombre compareció su administradora concursal única, vendió a don A. A. C. O. una vivienda, finca registral número 30.019 –que registralmente consta gravada con dos hipotecas, una a favor de la entidad «Banco Santander, s.a.», y otra de máximo a favor de la entidad «Banco Bilbao Argentaria, S.A.»–, y una cuota o parte indivisa de una cincuenta y sieteava parte, que da derecho a estacionar un automóvil en la planta de garaje, registral número 29.973-56, ambas del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1. Quedan protocolizados a la escritura, en lo que a este expediente interesa, testimonios de los siguientes autos dictados en el procedimiento de concurso abreviado número 35/2011 del Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid: auto, de fecha 24 de marzo de 2011, por el que se declara en situación legal de concurso voluntario a «Link América, S.L.» –se acompaña al mismo credencial del administrador concursal único con acta de aceptación de su cargo–; auto, de fecha 1 de febrero de 2012, por el que se declara finalizada la fase común del procedimiento concursal y se aprueba el plan de liquidación anticipada del concursado; auto, de fecha 6 de septiembre de 2013, que contiene antecedentes de hecho y un fundamento de Derecho primero según el que «vistas las alegaciones de los distintos personados en el procedimiento que nos ocupa, se acordó proceder a la enajenación de los bienes enunciados en el Auto de 1 de febrero de 2012. Así, lo inmediatamente aplicable será el sistema de enajenación por venta directa, art. 149 LC, dada la urgencia de la venta, y en los casos en los que por tal apremio sea posible, la subasta del art. 149.1 LC, sin ajustarse a las normas rígidas de la LEC, pero al menos garantizando la publicidad de la enajenación para hacer efectiva la consignación como depósito de 25 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones. Lo acuerda y firma SSª Doy fe. El/la juez/magistrado-juez, el/la secretario judicial (sin firma)», y auto firme, de fecha 19 de diciembre de 2013, procedente del Juzgado de lo Mercantil número 12 de Madrid por el que, después de hacer constar en los fundamentos de derecho que «en este caso es preciso poner en relación el artículo 43 LC que regula la conservación y disposición de los bienes y su enajenación en aquellos casos en los que dichos bienes no son necesarios para la continuación de la actividad de la concursada con el artículo 149.3 LC:...», en su parte dispositiva se ordena la cancelación de cualesquiera anotaciones de

embargo, cargas o gravámenes existentes respecto del inmueble cuya autorización de venta se acordó en el auto de fecha 6 de septiembre de 2013, vivienda con plaza de garaje situada en Pozuelo de Alarcón.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 copia auténtica de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, Registrador del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón n.º 1 que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, en relación con el documento que precede o compraventa autorizada por el Notario de Madrid Don Francisco Aguilar González el trece de Mayo del año dos mil catorce, protocolo número 810/2.014, presentada en este Registro bajo el número 1705 del Diario 55 y así ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes Hechos: 1.º Escritura de compraventa en la que en representación de la vendedora comparece la administradora concursal de cierta mercantil cuya declaración de concurso no consta en el Registro. Se cita un auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 12 de Madrid de 6.9.2013 por el que, «acuerdo acceder a la petición de la Administración Concursal y se aprueba la postura presentada por D. A. C. O. quién ofrece la cantidad de 250.000 €.» El notario dice que se le ha exhibido. 2.º En el Exponen III e inmediatamente después de relacionar las cargas, que son dos hipotecas, se dice: «me asevera la administradora concursal que las fincas están libres de cargas y gravámenes pues en fecha de 26.11.2013 se presentó un escrito solicitando el levantamiento de las hipotecas, de forma que en virtud de auto de 19.12.2013 se ordenó por el Juzgado al levantamiento de embargos, cargas y gravámenes.» 3.º Entre los documentos protocolizados constan: i) auto de 1.02.2012 por el que se aprueba al plan de liquidación anticipada. No consta sea firme. De el resulta que la propuesta de liquidación anticipada se ha notificado en la forma prevista en el apartado segundo del art 95 LC (es decir, a quienes se hayan personado en el concurso) y que los acreedores no han presentado escritos de alegaciones II) auto de 06.09.2013 en el que, sin excluir la subasta del art. 149.1 LEC, se autoriza la enajenación por venta directa remitiéndose en lo demás al plan de liquidación presentado en el Juzgado. III) auto firme de 19.12.2013 por el que se ordena «la cancelación de cualesquiera anotaciones de embargo, cargas o gravámenes respecto del inmueble cuya autorización de venta se acordó.» Fundamentos de Derecho: 1.º Respecto a Hechos I. No existe entre los autos protocolizados ninguno de la fecha señalada u otra en que se diga textualmente lo que se ha transcrito. El de 19.12.2013 cita el de 6.09.2013 pero en ningún momento ninguno de ellos dice nada del precio de la venta directa ni del nombre del comprador por lo que resulta incongruente el juicio notarial en relación con el documento judicial en que se basa. Es necesario aportar la resolución judicial que así lo diga o, en su defecto, el plan de liquidación aprobado judicialmente, original o testimonio, con objeto de comprobar si se determinó o no un precio mínimo de venta que se acomode al fijado en la escritura, si se determinó o no un plazo máximo de recepción de ofertas etc. que excluyan la celebración de subasta. Arts. 148 y 149 LC. 2.º Respecto a Hechos II No es exacto que la administración concursal el 26.11.2013 presentara escrito en solicitud de cancelación de las dos hipotecas. En ese escrito, que se protocoliza, se cita solo la primera de las dos hipotecas y, en el Suplico, se transcribe, sin citar el artículo 149.3 de LC relativo a la cancelación de los embargos, cargas o gravámenes «que no tienen privilegio especial.» Las hipotecas sí que lo tienen. (Art. 90 LC.). El auto del Juzgado de fecha 19.12.2013 ordena la cancelación de «cualquiera anotaciones de embargo, cargas o gravámenes que existan respecto al inmueble.» Parece ser que una fórmula tan omnicompreensiva necesariamente se debe referir a las dos hipotecas de que se trata pero no consta hayan sido notificados sus titulares. Estas dos cancelaciones no pueden practicarse por los siguientes motivos: Deben decirse con la suficiente claridad cuales son los derechos (en este caso dos hipotecas) cuya cancelación se ordena, debiendo constar expresamente en la resolución judicial que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas

tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto– es firme. En la Resolución de 16 de junio de 2005 se dice «la resolución judicial ha de ser lo suficientemente determinada para que el Registrador pueda practicar el asiento que se le ordena y la finca o derecho respecto del que ha de practicarse el asiento, han de estar identificados, en aplicación de los principios de rogación (artículos 6, 79, 80 y 81 de la Ley Hipotecaria) y especialidad (artículo 21 de la Ley Hipotecaria)». En sentido similar las resoluciones de la DGRYN de 02.09.2013; 01.04.2014. En esta última se dice que «los acreedores hipotecarios, cuyas hipotecas se pretenda cancelar, hayan sido debidamente notificados» (arts 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento civil y 132.2 de la Ley Hipotecaria.) En la de 12.03.2014 se dice «Como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 26 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio da 2009), ‘no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)’. Aún más recientemente, la Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: ‘Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros Públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte.’ Como ha afirmado reiteradísimamente esta Dirección General (cfr. ‘Vistos’), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción (en este caso cancelaciones) solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Ahora bien, este criterio se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado, es decir, en la forma señalada por la Sala de lo Contencioso de

nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013 o, lo que es lo mismo, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea al órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). De las consideraciones anteriores resulta con nitidez que el mero hecho de que los titulares registrales estén personados en el procedimiento principal de concurso no los convierte en partes del procedimiento cuyo resultado se pretende inscribir (vid. artículos 404 y 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que unido a la rigurosa jurisprudencia del Tribunal Constitucional (vid. Sentencia de 18 de octubre de 2010 por todas), sobre los requisitos y efectos de los actos de comunicación procesal y su impacto en la salvaguarda del derecho de defensa, confirman el rechazo a la pretensión revocatoria del recurrente. Todo lo cual sin perjuicio de que, de acuerdo con las consideraciones más arriba expuestas, el órgano jurisdiccional que ha conocido del procedimiento se pronuncie en relación a si dichos terceros han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la resolución judicial les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección en términos tales que el obstáculo registral señalado por el registrador desaparezca.» La presente nota determina la prórroga del asiento de presentación antes citado. Contra esta calificación (...) Pozuelo de Alarcón, a 25 de junio de 2014. El Registrador (firma ilegible). Ignacio Palacios Gil de Antuñano».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña A. M. D., abogada, en su condición de administradora concursal de la entidad «Link América, S.L.», en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 1 en día 15 de julio de 2014 por el que, aportando diferente documentación, alega, en síntesis: Que, de acuerdo con el plan de liquidación y el informe presentado por la administradora concursal, se establecieron como operaciones de liquidación la venta directa de sus activos, deduciéndose que el único activo que tenía la concursada era la vivienda y la plaza de garaje que por la escritura calificada se vendieron; Que el día 3 de septiembre de 2012 se concedió autorización a la venta a persona vinculada con el administrador societario y que, no pudiendo llevarse a cabo ésta, se solicitó en aplicación del régimen subsidiario propuesto y recogido en el plan de liquidación la liquidación de los bienes en subasta pública; Que habiendo continuado realizándose gestiones para la venta directa, se consiguió un comprador que realizó oferta por importe de 250.000 euros, solicitándose autorización judicial para proceder a la venta del inmueble, la cual se concedió el día 6 de septiembre de 2013; Que, puesta en contacto con las acreedoras, se solicitó carta de pago de las hipotecas que pesaban sobre la vivienda objeto de venta habiéndose obtenido dicha carta respecto de una de ellas; Que se solicitó del juez del concurso el levantamiento de cargas, lo cual fue obtenido mediante el oportuno auto; Que la escritura calificada documentó la venta sobre el único activo de la sociedad concursada; Que el auto de declaración de concurso es firme y tiene relevancia pública a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Que todos los autos aportados son firmes, porque de lo contrario no se hubieran emitido testimonios de los mismos, bastando que hayan transcurrido los plazos para recurrir (artículos 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 245.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2011); Que dichos autos sí indican textualmente el objeto de venta y el precio en su parte dispositiva; Que el escrito presentado por la administración concursal solicitó textualmente el levantamiento de las dos hipotecas que pesan sobre la vivienda vendida, accediéndose a ello por el relacionado auto; Que las cargas se encuentran canceladas,

respecto de «Banco Santander, S.A.» porque éste emitió carta de pago anexada a la escritura, porque «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» no se opuso al informe provisional ni a los textos definitivos presentados por la administración concursal ni mucho menos recurrió el auto, y porque según la Ley de Enjuiciamiento Civil la resolución judicial debe ser coherente con el «petitum» del escrito presentado por la administración concursal; Que el registrador interfiere en la decisión del juzgador y olvida lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal sobre la publicidad que se le ha dado a la concursada de todos los actos, así como lo dispuesto en los artículos 49.1, 95.2, 183 y 184 de la Ley Concursal sobre los efectos de la personación de acreedores en el concurso de acreedores, al entender que siempre y cuando comparezcan personados con abogado y procurador serán parte en el concurso; Que la situación impide a la administración concursal continuar con la liquidación de la mercantil concursada con perjuicio para la concursada y los acreedores, incumpliendo el registrador con lo dispuesto en el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que impone a las autoridades encargadas de registros públicos acatar y cumplir lo que se disponga en las resoluciones judiciales, y Que, tratándose de un documento judicial, la calificación registral está regulada por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Requerida por el registrador, aportó la recurrente en plazo el testimonio del título objeto de calificación el cual incorpora también la nota de calificación recurrida.

IV

El registrador emitió informe el día 30 de julio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 43, 55, 56, 57, 148, 149 y 155 de la Ley Concursal en su redacción introducida por Ley 38/2011, de 10 de octubre; 132 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Especial, Conflictos de Jurisdicción, de 11 de diciembre de 2012 y 25 de febrero y 1 de octubre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio, 2 de septiembre y 18 de noviembre de 2013 y 1 de abril, 23 de mayo y 5 de septiembre de 2014.

1. Se presenta a inscripción escritura por la que una compañía mercantil en situación legal de concurso de acreedores hallándose declarada y finalizada la fase común del concurso y aprobado el plan de liquidación presentado, por medio de su administradora concursal vende de forma directa una vivienda y una plaza de garaje, quedando protocolizado –entre otros–, testimonio de auto por el que se ordena la cancelación de cualesquiera anotaciones de embargo, cargas o gravámenes existentes respecto del inmueble.

El registrador suspende la inscripción de la venta porque, a pesar de que el notario sí hace constar que en el auto por el que se autoriza la venta se cita textualmente que «acuerdo acceder a la petición de la Administración Concursal... y se aprueba la postura presentada por Don... quien ofrece la cantidad de 250.000 €, en cuanto a los bienes que se reseñan en el escrito», en ninguno de los autos protocolizados se dice nada respecto del precio de venta directa ni del nombre del comprador siendo necesario aportar la resolución judicial que así lo declare o, en su defecto, el plan de liquidación aprobado judicialmente con objeto de comprobar si se determinó o no un precio mínimo de venta que se acomode al fijado en la escritura, si se determinó o no un plazo máximo de recepción de ofertas, etc., que excluyan la celebración de la subasta.

Asimismo, se suspende la cancelación de las dos hipotecas inscritas sobre la vivienda objeto de venta por no constar con claridad en el auto incorporado cuáles son los derechos cuya cancelación se ordena, debiendo hacerse constar expresamente en la

resolución judicial que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto– es firme.

La recurrente aporta nueva documentación en orden a acreditar lo declarado en la escritura y alega que todos los autos son firmes porque de otro modo no podría haberse expedido testimonio de los mismos, que uno de los acreedores expidió carta privada de pago protocolizada en la escritura respecto de su préstamo hipotecario, que el otro acreedor no se opuso al informe provisional ni a los textos definitivos ni recurrió el auto, que la resolución judicial debe ser coherente con el «petitum» y que el registrador interfiere en la decisión del juzgador hallándose su calificación limitada conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2. Con carácter previo debe hacerse constar que, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» lo que se traduce en este recurso en que sólo puede tenerse en consideración la escritura calificada con los documentos protocolizados en ella puesto que dicha escritura fue lo único que tuvo a la vista el registrador al extender su calificación sin que pueda valorarse la nueva documentación acompañada por la recurrente a su escrito de recurso.

3. En cuanto al primer defecto señalado por el registrador, ha de tenerse en cuenta que de una simple lectura de la escritura, de la cita del notario y del testimonio del auto de autorización protocolizado queda patente que se ha omitido en dicha protocolización la hoja del auto en la que se contiene la parte dispositiva de la resolución y que eventualmente ha de coincidir con lo citado textualmente por el notario. Formalmente, en la medida en que el notario refiere a que deduce fotocopia del auto que deja unida a la escritura y resulta que dicha fotocopia es incompleta, puede considerarse que existe incongruencia entre lo relacionado por el notario y el auto incorporado, si bien la misma será fácilmente subsanable a través de la correspondiente diligencia notarial o mediante la aportación del testimonio del auto completo. No se entra a valorar cuestión alguna acerca de la hipótesis de que la autorización de venta no se ajuste a lo previsto en el plan de liquidación ni al cumplimiento de los requisitos que para la venta y no sólo la cancelación de las hipotecas prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal respecto de los bienes afectos a créditos con privilegio especial por no haber sido tratados estos asuntos por el registrador en la nota recurrida.

4. En cuanto a la necesidad, para cancelar las hipotecas inscritas, de especificarse con la suficiente claridad cuáles son los derechos cuya cancelación se ordena, debiendo constar expresamente en la resolución judicial que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación es firme, sobre esta cuestión ya se ha pronunciado este Centro Directivo. De este modo, siguiendo el criterio marcado, entre otras, por la Resolución de 5 de septiembre de 2014, hay que empezar por señalar que como ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC».

El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, según redacción dada por el número noventa y uno del artículo único de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, determina que «la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del

convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar».

Por su parte, este artículo 155, en su apartado tercero, posibilita que la enajenación se realice, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, con subsistencia del gravamen y subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, pero siempre con consentimiento del acreedor, pues sin su consentimiento no cabe la subrogación de la deuda, como establece el artículo 118 de la Ley Hipotecaria. De aquí se deduce, a contrario, que de no autorizarse la transmisión en estos términos, el precio obtenido se destinará al pago del crédito con privilegio especial, lo que determinará la cancelación de la hipoteca y, consecuentemente, la competencia del juez del concurso para ordenarla.

El artículo 155.3, apartado segundo, contiene una norma de especial importancia, para aquellos supuestos de concurrencia de una pluralidad de créditos con privilegio especial, al decir que «si un mismo bien o derecho se encontrase afecto a más de un crédito con privilegio especial, los pagos se realizarán conforme a la prioridad temporal que para cada crédito resulte del cumplimiento de los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros. La prioridad para el pago de los créditos con hipoteca legal tácita será la que resulte de la regulación de ésta». En relación con las hipotecas inmobiliarias, quiere decir que habrá de estarse a la prioridad temporal registral, como regla general.

Consecuentemente, el artículo 155.3, salvo que se acuerde la subrogación en los términos antes expuestos, determina el pago de todos los créditos hipotecarios, conforme a la prioridad temporal registral, siendo el juez del concurso competente para ordenar su cancelación. El registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, al practicar las cancelaciones de las correspondientes inscripciones de hipoteca, deberá ponerlo en conocimiento de aquellos juzgados en que –en su caso– estuvieran aquellas hipotecas en ejecución.

Estos preceptos se encuentran en plena armonía con lo dispuesto en el artículo 57.3 de la misma Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal cuando determina que «abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada».

Consecuentemente con lo expuesto, del artículo 155 de la Ley Concursal, precepto aplicable a los créditos garantizados con hipoteca, aun existiendo plan de liquidación (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013), la cancelación de la hipoteca sólo está prevista en los supuestos en que se proceda a la enajenación del bien hipotecado, sin subrogación, no con anterioridad, enajenación que ha de verificarse con estricto cumplimiento de las exigencias impuestas en el apartado cuarto de este artículo 155.

Además, como ya se dijo por esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de noviembre de 2013) el auto por el que se apruebe el plan de liquidación ha de ser firme.

5. En el presente expediente, se pretende la cancelación de sendas hipotecas constituidas a favor de «Banco Santander, S.A.» y de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cumplimiento de un auto dictado al efecto con carácter genérico para todo tipo de cargas. Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y considerando el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no sólo el auto ordenando la cancelación– es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores sería aplicable lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que «mientras no sean firmes –o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía–, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos» (cfr. Resolución 18 de noviembre de 2013). No cabe aceptar, como mantiene la recurrente, que de no ser firme no se habría expedido testimonio porque el propio testimonio recoge los posibles recursos a interponer. Del mismo modo, la carta de pago otorgada en documento privado deberá formalizarse convenientemente en documento público para su acceso al Registro conforme al principio general recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 13 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández