

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10474 *Resolución de 2 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a la inscripción de una escritura de venta de un inmueble mediante subasta notarial.*

En el recurso interpuesto por doña C. F. S. S., como administradora solidaria de la sociedad «Saguane Investments, S.L.», sociedad unipersonal, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a la inscripción de una escritura de venta de un inmueble mediante subasta notarial.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de febrero de 2015 por el notario de Madrid don Gregorio Javier Sierra Martínez, con número 106 de protocolo, la sociedad «Saguane Investments, S.L.», sociedad unipersonal, compró la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, al Tomo 1408, Libro 379, Folio 135, finca número 15.445, inscripción 2-3. Dicha compraventa es resultado de la subasta notarial tramitada para la venta de la finca, por tratarse de un inmueble perteneciente a una sociedad en concurso y liquidación («Ibocusa, S. A.»), y haberse así previsto en el pliego de condiciones para la venta en subasta pública ante notario, dando así cumplimiento a lo previsto en la Ley Concursal y el plan de liquidación. Esta sociedad vendedora fue declarada en concurso mediante auto del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid el 28 de mayo de 2012. Y mediante auto de 11 de junio de 2013 se acordó la apertura de la fase de liquidación, aprobándose el plan de liquidación por auto de 30 de enero de 2014.

La finca se encontraba hipotecada a favor de las siguientes entidades en las siguientes participaciones: «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», en cuanto a cuarenta enteros y cincuenta y cinco centésimas por ciento de la finca; «Banco Español de Crédito, S.A.», en cuanto a veintiún enteros treinta y dos centésimas por ciento de la finca; «Banco Santander, S.A.», en cuanto a cinco enteros y ocho centésimas por ciento de la finca; «Banco Popular Español S.A.», en cuanto a veintiocho enteros y setenta y cinco centésimas por ciento de la finca; «Barclays Bank, S.A.», sobre dos enteros y cinco centésimas por ciento de la finca; «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid» sobre dos enteros y veinticinco centésimas por cierto de la finca.

Dichas entidades («Banco Español de Crédito, S.A.», absorbida por «Banco Santander, S.A.») eran acreedores privilegiados en el concurso de la sociedad «Bocusa, S.A., en concurso y liquidación».

Según el apartado quinto del pliego de condiciones de la subasta, «el tipo de licitación es de treinta y dos millones once mil ciento noventa y ocho euros con ochenta y dos céntimos (32.011.198,82 euros), que se corresponde con el valor de tasación dado al bien en la escritura pública de constitución de hipotecas de máximo de primer rango de fecha 30 de octubre de 2009 otorgada ante el notario de Madrid, don José Manuel Senante Romero, bajo el número 2.118 de orden de su protocolo. En todo caso, el acreedor hipotecario, podrá pujar con el importe del crédito con privilegio especial que ostenta sobre el inmueble objeto de la subasta. Para el caso de que ninguna de las ofertas alcanzare el tipo de licitación fijado, o no existieren ofertas por encima del 50% del referido tipo, el/los acreedores hipotecarios podrán pedir, en el mismo acto, la adjudicación del bien por el 50% del tipo de licitación. En caso contrario, se adjudicará el bien a aquel licitador que ofrezca el mayor precio, sin limitación».

Una vez celebrada la subasta notarial, y conforme a lo previsto en el apartado octavo del pliego de condiciones, se procedió a la apertura del sobre de la única oferta presentada en la subasta, (la presentada por las entidades acreedoras, si bien no en la misma proporción en la que eran acreedoras), y a la adjudicación provisional a la mejor oferta, que resultó ser, por ser la única, la de las entidades acreedoras, que, además, se habían reservado la facultad de ceder el remate, conforme al apartado sexto del pliego de condiciones.

La proporción de la oferta conjunta presentada por las entidades acreedoras fue la siguiente: 33,78% «Banco Popular Español, S.A.», un 31,86% «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», un 2,85% «Bankia, S.A.», un 28,93% «Banco Santander, S.A.» y un 2,58% «Barclays Bank, S.A.U.».

Los adjudicatarios provisionales, en ejercicio de la facultad prevista en el apartado sexto del pliego de condiciones, posteriormente ceden el remate a favor de la entidad «Saguane Investments, S.L.» lo que consta mediante diligencia en el acta de la subasta (número 289/2014, del protocolo de don Gregorio Javier Sierra Martínez), así como en la escritura de compraventa que se otorga por «Bocusa, S.A.» en concurso y liquidación a favor de «Saguane Investments, S.L.».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de calificación por el registrador don Javier Stampa Piñeiro, que a continuación se transcribe únicamente respecto del defecto objeto de impugnación: «Registro de la Propiedad número veintinueve de Madrid Escritura autorizada el 5 de febrero de 2015 por el notario de Madrid don/doña Gregorio Javier Sierra Martínez, número protocolo 106/2015. Dicho documento causó el día 5 de febrero de 2015 el asiento de presentación número 1065 del diario 93. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: (...) 4.–Dado que aparece constituida sólo una hipoteca, que el objeto de la subasta es la finca hipotecada y dado el tenor literal del penúltimo y último párrafo de la base Quinta del pliego de condiciones para la venta en subasta pública que se incorpora al título presentado, no consta la adjudicación a los acreedores hipotecarios por el cincuenta por ciento del tipo de licitación o la adjudicación al licitador que ofrezca mayor precio, sin limitación. Fundamentos de Derecho:(...) 4.–Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, veintitrés de marzo del año dos mil quince. El Registrador».

III

Solicitada calificación sustitutoria únicamente respecto del defecto número 4, correspondió a la registradora de la Propiedad de Collado Villalba número 1, doña Lourdes Claver Valderas, quien extendió nota de calificación el 29 de abril de 2015, en la que confirmó la calificación del registrador sustituido con los siguientes fundamentos de Derecho: «Solicitada la Calificación Sustitutoria, limitada únicamente al defecto numero 4, señalado en la nota de Calificación del Registrador Sustituido, esto es, “que dado que aparece constituida una sola hipoteca, que el objeto de la subasta es la finca hipotecada, y dado el tenor literal del penúltimo y último párrafo de la Base Quinta del Pliego de Condiciones para la venta en subasta pública, no consta la adjudicación a los acreedores hipotecarios por el cincuenta por ciento tipo de licitación, o la adjudicación al licitador que ofrezca mayor precio, sin limitación”.–La Registradora que suscribe, viene a confirmar el defecto señalado, al no ajustarse la escritura de venta en subasta pública notarial, objeto de calificación, a lo dispuesto en el penúltimo párrafo de la base quinta del Pliego de Condiciones, contenido en el Plan de Liquidación para la realización de los bienes y derechos, interesados en la masa activa de la Mercantil Becusa, S.A., aprobado por el Juzgado de lo Mercantil numero 9, en Auto de 30 de enero de 2014, que contiene “las

reglas esenciales por las que debe discurrir la realización de la masa activa del concurso”, y según el cual, de producirse la enajenación de los inmuebles en subasta notarial, para el caso de que ninguna de las ofertas alcanzase el tipo de licitación fijado (32.011.198,82 euros, valor de tasación) o no existan ofertas por encima del 50% del tipo (esto es, 16.005.599,41 euros), como ocurre en este supuesto, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del tipo de licitación (16.005.599,41 euros). En caso contrario, se adjudicaría el bien a aquel que ofrezca el mejor precio, sin licitación.—” En la escritura de venta presentada como resultado de la subasta notarial, se adjudica la finca, a la única postura presentada, integrada por todos los acreedores hipotecarios, (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Banco Popular Español, S.A., Bankia, S.A., Banco Santander, S.A., y Barclays Bank, S.A.U.) en proindiviso, en distinta proporción a la que son acreedores hipotecarios respecto de la finca, cuyo remate ceden a un tercero, y por un valor inferior al cincuenta por ciento del tipo de licitación (7.487.300,08 euros).—Conforme a los artículos: 149.1.3 de la Ley Concursal, por su remisión en cuanto a la enajenación de los bienes del concursado, en lo no previsto en el plan de liquidación, a las disposiciones contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículo 155.4 de la Ley Concursal y a la literalidad de la base quinta del pliego de condiciones de la subasta, no se hace la adjudicación de la finca a los acreedores hipotecarios por valor del 50 por ciento del tipo de licitación. 2.—Visto lo dispuesto en los artículos 18, 19, 19-bis, 21 y 275-bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a estos dos últimos por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, si como los artículos 214 y 218 del Código Civil, artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto (“BOE” de 2 de agosto de 2003), vistos los Fundamentos de Derecho antes señalados y examinada por mí toda la documentación aportada, se reitera en todos sus términos la calificación practicada por don Javier Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad número 29 de Madrid con fecha veintitrés de marzo del año dos mil quince».

La calificación sustitutoria fue notificada al interesado el 6 de mayo de 2015.

IV

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 el 5 de junio de 2015, doña C. F. S. S., como administradora solidaria de la sociedad «Saguane Investments, S.L.», sociedad unipersonal, interpuso recurso contra la calificación del registrador sustituido y contra la calificación sustitutoria, con las alegaciones que a continuación se transcriben, únicamente en cuanto se refieren a la calificación del registrador sustituido, excluyendo las relativas a la calificación sustitutoria, por ser aquélla el objeto del recurso: «Primera.—(...) Tanto en la escritura de compraventa... como en la diligencia (referida al Acta 289/2014, del Protocolo de don Gregorio Javier Sierra Martínez), consta que la adjudicación se hizo al licitador que ofreció el mayor precio, sin limitación, y que posteriormente el remate fue cedido a favor de la entidad que formula las presentes alegaciones. No obstante lo anterior, si la cuestión no estriba en la posibilidad indiscutida, de que los acreedores privilegiados puedan adjudicarse la finca objeto de subasta en calidad de postores, sino en el modo en que lo hacen, no ha sido contra “legem” o contra el propio Pliego de la Subasta. La base 5.ª del Pliego de Condiciones señala que los acreedores pueden adjudicarse la Finca por el tipo del 50% de su valor de tasación. De no hacerlo así, y de hecho no se hizo así, dice el Pliego que podrá adjudicarse la Finca al mejor postor, entre los cuales, pueden encontrarse los acreedores privilegiados que no han hecho uso de su facultad de adjudicación por el 50%. Del Pliego de Condiciones no resulta en ningún caso que los acreedores no puedan acceder a la subasta en su condición de tales. Pudiendo acceder, habrán de sujetarse a las condiciones propias de cualquier postor. Nada dice el Pliego de Condiciones de la imposibilidad de los licitadores de acudir de forma mancomunada presentando una postura única pero conjunta. Si bien en la calificación no se indica parece inferirse de ella que el hecho de que si los acreedores privilegiados concurren como meros postores no pueden actuar como postores plurales. Tal previsión no necesita estar expresamente contenida como una opción en el pliego,

pues lo relevante es la adjudicación al mejor postor, a la mejor postura, con independencia de que tal postura provenga mancomunadamente de una o varias personas jurídicas, no siendo esto, en ningún caso, un conjunto de posturas sino una postura única de una mancomunidad de entidades que actúan como un solo postor. La adjudicación pro indiviso no está prohibida por el pliego y por tanto cabe, no siendo necesaria que la mancomunidad de entidades que actúan como licitador tenga personalidad jurídica propia e independiente de sus comuneros. Por lo tanto una denegación de inscripción fundamentada en que, no procede adjudicar la Finca a varias entidades que actúan como un único licitador no procede por no contravenir ningún precepto aplicable a este caso concreto y no alegarse por el registrador el fundamento jurídico que se contraviene. Lo importante a los efectos de lo previsto en el pliego es que se adjudique al mejor licitador, sin límite, siendo la única excepción para ello que los acreedores hubieran optado por la adjudicación sin postura por el 50%, opción que ejercieron. (...) en un supuesto de subasta en fase de liquidación concursal, no nos encontramos ante un procedimiento de ejecución por los acreedores. Por lo tanto, ni ellos lo instan, ni ellos lo regulan ni controlan. Son el administrador concursal-liquidador y en este caso el notario, por tratarse de subasta notarial, quienes regulan, supervisan, controlan y dirigen el proceso, con la supervisión última del juez del concurso, no del registrador de la Propiedad correspondiente. Los intereses del concursado los defiende el liquidador, los del proceso de subasta, el notario, los del concurso, el juez. Ninguno de ellos parece haber visto en los documentos que regulan el proceso de subasta, ni en la ejecución de la misma, la más mínima contravención a sus normas, ni el más mínimo perjuicio a ninguno de los intereses protegidos o que deben protegerse en un procedimiento de esta naturaleza. Ni la sociedad en concurso, mejor dicho en liquidación, considera que ha existido irregularidad alguna, más bien al contrario el liquidador que la representa suscribe todos los documentos necesarios objeto del proceso y procede a la transmisión de la propiedad a la entidad a quién se cedió el remate. Si bien el señor Registrador debe calificar también la forma extrínseca de los documentos que se le someten a inscripción, parece en este caso que está erigiéndose en protector de un interés subjetivo vulnerado, cual es el de la sociedad en concurso o el de los terceros licitadores. En el primer caso, ningún interés del concursado se ha desprotegido: el concursado ha transmitido la propiedad del inmueble contra la entrega de un precio que las partes entienden de mercado y con ese precio se ha cancelado parcialmente la deuda de los acreedores privilegiados. Si la cancelación de la deuda debe ser por mayor o menor importe, no es cosa que corresponda al registrador determinar. Respecto de los terceros licitadores y la protección de sus intereses: no parece que nadie se vea perjudicado por el hecho de que licitador sea una mancomunidad de entidades sin personalidad jurídica propia (aparte de contravenir ninguna norma, como más adelante se explica) o que el valor de adjudicación sea inferior al del 50% del tipo de licitación (véase lo que más adelante se explica sobre el tipo de licitación en cualquier caso). Sencillamente no hubo más licitadores, por lo que no entra en juego la protección de sus intereses. Y (...) todos los acreedores privilegiados (con privilegio sobre el importe obtenido por la liquidación de este activo) conjuntamente han decidido acudir a la subasta, lo que –“mutatis mutandi” ya que la causa no es la ejecución de hipoteca sino la liquidación concursal– equivale a una actuación colectiva. No se trata de una ejecución hipotecaria, sino de una venta del activo en pública subasta. Tras la subasta y transmisión de la propiedad a quién finalmente resulta adjudicatario, las cargas de los privilegiados serán objeto de cancelación por mandamiento del juez del concurso, independientemente de la participación de cada acreedor en la puja y de la forma en que se haga. Si hay transmisión del activo a un tercero como consecuencia del proceso de subasta, habrá posteriormente mandamiento judicial solicitando al señor registrador la cancelación registral de las cargas. Si el juez del concurso observa que el proceso no ha cumplido con la legalidad vigente, entendemos que no harán tal mandamiento. Esta circunstancia, por cuestión de plazos procesales, aún no se ha dado, pero será cuando ocurra indicador de la normalidad del proceso. Como ya hemos apuntado anteriormente, si mediante la calificación negativa el Sr. Registrador pretende estar protegiendo que se puede considerar que ha habido una decisión unilateral del acreedor

para determinar el tipo de la subasta, ya que se ha escogido el tipo de licitación inferior al 50% del valor del tipo de licitación, no olvidemos que los acreedores han licitado en cumplimiento de lo previsto en el Pliego de Condiciones, mediante sobre cerrado y desconociendo el importe de otras posibles posturas. Por lo que libremente pujan por un importe, que puede o no ser el superior licitado. De serlo (el mayor o el único, como es el caso), y ser este inferior al 50% del tipo de licitación, pueden optar, pero no están obligados a hacerlo, por adjudicarse al 50%. El no hacerlo es una elección libre. En el caso de adjudicarse por el 50% del tipo de licitación, se cancelaría la deuda por dicho importe no habiendo pago al concursado, y restando por tanto como crédito ordinario el 50% restante. Al no optar, deben desembolsar el importe de la postura (en las proporciones en las que cada uno participa en la mancomunidad que licita) para a su vez cancelar el crédito por importe y en la proporción en cada uno participa en él (esto es proporcionalmente a los importes reconocidos como créditos privilegiados en el concurso) y recibirían el inmueble en proindiviso en las proporciones en las que cada uno ha participado en la mancomunidad que licita). Esto no ha ocurrido finalmente, pues se ha cedido el remate a un tercero que es quién ha comprado el inmueble y pagado el precio, que posteriormente ha servido al concurso para cancelar la deuda parcialmente. Más adelante tratamos las cuestiones relativas a los importes y si son o no «justos», algo que por otra parte no es un tema legal y que por tanto no debe ser objeto de análisis por el señor registrador. Segunda.–(...) [Relativas a la calificación sustitutoria]. Tercera.–(...) El registrador de la Propiedad n.º 29 de los de Madrid denegó la inscripción de la Escritura de Compraventa dado que del “tenor literal del penúltimo y último párrafo de la base Quinta del pliego de condiciones para la venta en subasta pública que se incorpora al título presentado, no consta la adjudicación a los acreedores hipotecarios por el cincuenta por ciento del tipo de licitación o la adjudicación al licitador que ofrezca mayor precio, sin limitación”. Ante la literalidad de la denegación del mencionado registrador de la Propiedad a inscribir la Escritura de Compraventa sin argumentación alguna, lo primero que se puede decir ajustándose a la citada literalidad es que sí consta en el Expositivo III.4 de la Escritura de Compraventa la adjudicación de la Finca en la subasta a favor de las entidades acreedoras por el importe y en la proporción reseñadas en ese mismo apartado, al ser ésta la única, y, por tanto, la mejor postura. ...para su mejor entendimiento, se transcriben a continuación los citados párrafos del Pliego de Condiciones que cita el registrador: “Para el caso de que ninguna de las ofertas alcanzare el tipo de licitación fijado, o no existieren ofertas por encima del 50% del referido tipo, el/los acreedores hipotecarios podrán pedir, en el mismo acto, la adjudicación del bien por el 50% del tipo de licitación. En caso contrario, se adjudicará el bien a aquel licitador que ofrezca el mayor precio, sin limitación”. Esta misma dicción se encuentra en el apartado III.2.C.5, donde además se añadía: “En el supuesto de que la subasta quedase desierta y cualquiera de los acreedores reales o hipotecarios no pidiese la adjudicación del bien, se cancelarán todas las cargas reales (hipotecas voluntarias, legales o afecciones de carácter real) que pesasen sobre el bien”. La subasta se celebró el 20 de enero de 2015, procediendo el notario a la apertura del sobre de la única oferta presentada en la subasta, la cual fue realizada por “Banco Popular Español, S.A.”, “Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.”, “Bankia, S.A.”, “Banco Santander, S.A.” y “Barclays Bank, S.A.U”. Tal y como consta en el Expositivo III.4 de la Escritura de Compraventa la citada oferta “cumplió en la presentación y en el contenido de la oferta con todos los requisitos señalados en el Pliego de Condiciones”. La dicción literal del Pliego de Condiciones interpretada por el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid, pero no argumentada, sólo nos aboca a tener que interpretar, a su vez, los motivos reales por los que se produce la denegación que entendemos se podrían reducir a dos: (i) sólo podía licitar un licitador, y (ii) las entidades acreedoras no pueden ser, bajo ningún concepto licitadores, sino que, en todo caso, sólo pueden adjudicarse la Finca por el 50% del tipo de licitación. En este sentido, y respecto del primer punto, no queda más que resaltar que la existencia de varios licitadores de forma mancomunada nada contraría la redacción del Pliego de Condiciones. Es más, establecer que no puede haber una postura presentada por varias personas, tal y como pretende el registrador, es limitar injustificadamente la

posibilidad de poder vender la Finca y cercenar el último fin del concurso, es decir, la realización de los bienes y derechos del concursado para posteriormente satisfacer a los acreedores con lo obtenido mediante dicha realización. Si siguiéramos este criterio no podrían haber presentado oferta, por poner varios ejemplos ilustrativos, un matrimonio casado en régimen de sociedad de gananciales, ni una UTE de empresas, ni una comunidad de bienes, ni una sociedad civil. Es más, el artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, donde se regulan los requisitos para pujar, no hace referencia en ningún caso al hecho de si el licitador tiene que ser uno sólo o varios o tener personalidad jurídica, estableciendo como únicos requisitos a reunir los siguientes: 1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos: 1.º Identificarse de forma suficiente. 2.º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta. 3.º Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 5 por ciento del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652. Respecto del segundo punto, no podemos dejar de reseñar que la adquisición de la Finca por el 50% del tipo de licitación es una opción de los acreedores privilegiados y no una obligación. No olvidemos que, como ya hemos explicado, las reglas de la Ley de Enjuiciamiento Civil no resultan de aplicación supletoria en este caso y, por tanto, no puede defenderse que los acreedores privilegiados debieron adjudicarse el bien por tal importe. Sinceramente, no alcanzamos a entender cómo el registrador de la Propiedad n.º 29 de Madrid puede, si es que hemos interpretado bien su motivo de denegación, llegar a esa conclusión. En este punto, no podemos dejar de recordar como ya hemos hecho a lo largo de este escrito que el Plan de Liquidación, desarrollado en este caso por el Pliego de Condiciones, es el documento estratégico en el que la administración concursal expone los pasos y plazos que propone seguir para la realización de la Finca y que en la propia Escritura de Compraventa el notario señala que las entidades acreedoras cumplieron en la presentación y en el contenido de la oferta con los requisitos del Pliego de Condiciones. Es más, en la propia Escritura de Compraventa comparece el propio administrador concursal, en nombre y representación de la entidad concursada, quien actúa como vendedora. Es decir, con su comparecencia, el administrador concursal viene a poner de manifiesto que la subasta se ha realizado conforme a los términos y condiciones previstos por él en el Pliego de Condiciones. No debemos pasar por alto que el Pliego de Condiciones fue redactado por el administrador concursal y sólo él sabe lo que se desprenden de sus palabras cuando redactó el mismo. Si el administrador concursal, redactor del Pliego de Condiciones y máximo valedor de los intereses de la sociedad concursada, no se opone a la forma ni condiciones en las que se ha celebrado la subasta, no entendemos por qué lo hace el registrador que no conoce la situación de la sociedad concursada ni lo que es más el estado, conservación y condiciones en las que se encuentra la Finca objeto de subasta. Llegado este punto deberíamos plantearnos si dentro de las funciones del registrador de la Propiedad están las de verificar si la subasta se ha realizado conforme a lo previsto en el Pliego de Liquidación o si, por el contrario, estas facultades corresponden al notario y, si, en su caso, existe algún interesado o tercero que considere que la misma no se ha ajustado a la legalidad, que sean los Juzgados y Tribunales a quienes corresponden dichas funciones. La subasta notarial, en consecuencia, desde un punto de vista de seguridad jurídica del mercado, debe celebrarse bajo la exclusiva responsabilidad del notario autorizante, y no puede ser objeto de calificación en cuanto a su celebración por el registrador de la Propiedad. Ello, no obstante, y en aras de la citada seguridad jurídica sí está, como cualquier otra actuación notarial e incluso registral, sujeta a la revisión judicial. Ésta, aunque de su calificación no se deduzca, no deja de ser otra que la opinión del registrador. Es más, esta opinión así manifestada en forma de calificación negativa genera indefensión pues, si bien el defecto resulta de la calificación como aparentemente subsanable pues la calificación suspende no deniega, la entidad recurrente no tiene forma de subsanar pues siendo el motivo que subyace el que parece, y hemos manifestado, no cabría subsanar sino repitiendo todo el procedimiento de

subasta. O, haciendo constar en el título lo que dice el registrador que no consta en el título, que por otra parte ya hemos demostrado que si consta (aunque ésta no parece ser la fórmula de subsanación que el señor registrador espera con su calificación). En consecuencia, corresponde al notario y sólo al notario velar por los intereses de los interesados en la subasta; a saber los intereses de la sociedad concursada, de los ofertantes (en este caso, las entidades acreedoras), y de los terceros (en este caso no hay ningún tercero directo dado que no se ha presentado ninguna otra oferta). El registrador, por su parte, no puede invadir competencias propiamente notariales, no autoriza documentos o da fe de hechos, al registrador le corresponde la calificación de la legalidad de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas y, en consecuencia, no le corresponde prejuzgar la validez de la subasta notarial. En consecuencia, el señor registrador se ha excedido en el presente caso de las funciones que le son atribuidas en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Ello es así en tanto que el registrador no se ha limitado a efectuar lo que podemos entender que ha de ser, en todo caso, una calificación “epidérmica”, esto es, relativa tan sólo a cuestiones de forma o inexactitudes manifiestas, evidentes o notorias, y que no ponga en cuestión la presunta legalidad del título, sino que ha entrado en cuestiones que son enteramente ajenas a aquello que ha de ser objeto de calificación por su parte. Infringiendo así el planteamiento establecido en la citada norma, el registrador ha ido más allá de las funciones a él conferidas por el primer párrafo del artículo 18, en tanto que su análisis, aquél en virtud del cual ha optado por la denegación de la inscripción, no se refiere ni a las formas extrínsecas de los documentos presentados, en cuya virtud se solicitó la inscripción por la parte aquí recurrente, ni a la capacidad de los otorgantes, ni a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas presentadas, en este caso, la compraventa de la Finca. En efecto, la cuestión que ha motivado la denegación de la inscripción por parte del registrador es un acto notarial y concursal realizado con anterioridad a la transmisión a título de compraventa de la Finca y en este caso no tiene en absoluto acogida en ninguno de los tres supuestos en los que ha de operar la función calificadora del registrador que se consagran en el primer párrafo del artículo señalado, radicando, por ende, en ello el exceso en sus funciones aquí alegado. No se pretende con esto sostener que la actividad del registrador haya de ser automática, procediendo a inscribir los títulos a él presentados procedentes de la subasta celebrada ante notario sin realizar examen alguno de los mismos, sino de que la operación de calificación del registrador que por Ley le está encomendada opere únicamente cuando existan infracciones de forma o defectos de título que resulten palmarios, ninguno de los cuales aparecen como supuestos en el caso objeto del presente recurso, cuando el notario autorizante, como ya hemos dicho, señala que la subasta notarial se ha celebrado conforme a lo previsto en el Pliego de Condiciones. No concurriendo en este caso –como no lo hacen– ninguno de dichos presupuestos, no se ha de entender sostenible que el registrador haya procedido a calificar documentos que no presentan defectos ni de forma, ni de capacidad de los otorgantes ni de validez de los títulos a él presentados, y que además se pronuncie sobre cuestiones anteriores al acto dispositivo y que no son de por sí actos inscribibles. No cabe considerar, así lo entiende esta parte, que el artículo 65 de la citada Ley, en su último párrafo, al referirse al modo en que el registrador ha de proceder a determinar si determinadas faltas tienen el carácter de subsanables o insubsanables, esté dando amparo a un examen registral que abarque todo el contenido de fondo del documento o lo que podríamos denominar su “legalidad intrínseca”, en tanto que dicha interpretación entraría en clara colisión con el ya mencionado examen “epidérmico” que sanciona el referido artículo 18 en su primer párrafo. Como bien ha señalado a este respecto J. A. S. W., y en cuanto a lo que aquí nos ocupa, ha de señalarse con respecto a la actividad de calificación del registrador que ésta ha de consistir en «que no lleguen al Registro títulos que no sean presuntamente válidos, cuyo contenido inscribible no esté enteramente cubierto por una presunción de legalidad, como la que deriva del documento público. Sólo cuando esa presunción decae por alguna evidencia en contra (como una infracción de forma o algún defecto del título que resulte palmariamente), es cuando la calificación del registrador debe impedir la inscripción en tanto aquella presunción no se

restablezca mediante una subsanación del título, que tampoco compete al registrador». Por todo ello, no habiéndose producido en este caso ni una infracción de forma en los documentos presentados ante el registrador para su inscripción ni siendo posible alegar defecto alguno del título que se presente de modo palmario, entiende la parte aquí recurrente que la calificación efectuada por el registrador ha de ser entendida como fuera de las funciones que a tal respecto le han sido conferidas por virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, su calificación se debe limitar a calificar la venta de la Finca por parte de “Bocusa, S.A., en concurso y liquidación”, como parte vendedora, a favor de “Saguane Investments, S.L, sociedad unipersonal”, como parte compradora, efectuada en la Escritura de Compraventa, donde la vendedora transmite y vende la Finca y la Compradora la adquiere y compra a cambio de un precio que ha abonado y pagado. En dicha Escritura de Compraventa el notario da fe de que la subasta notarial se ha realizado conforme al Pliego de Condiciones y el administrador concursal actúa como vendedor pero también como institución valedora de los intereses de la sociedad concursada y de sus acreedores y, en consecuencia, es la compraventa y no el propio acto de la subasta la que debe ser objeto de calificación por el Registrador. Cuarta.–De las conversaciones mantenidas con el Registrador también hemos podido deducir su preocupación sobre la posible existencia de un enriquecimiento injusto de las entidades acreedores, quienes si actúan como tales se tendrían que adjudicar el bien por el 50%, pero si actúan como postores podrían hacerlo por una cantidad inferior. En este sentido no podemos dejar de recordar que las entidades acreedoras lo eran en un porcentaje distinto al que se lo adjudicaron, por lo que no puede entenderse que actuaron como adjudicatarios sino como postores. Tampoco debemos dejar de lado que no existe enriquecimiento injusto cuando el tipo de licitación que se utilizó para la subasta fue el fijado en la escritura de constitución de hipoteca otorgada el 30 de octubre de 2009, es decir, hace más de 6 años, cuando la situación económica en España era otra y no se había producido el desplome del sector inmobiliario. Seguramente que si se hubiera realizado una nueva tasación el precio del inmueble sería más cercano al precio ofertado por las entidades bancarias que al fijado como tipo de licitación, por lo que obligar a las entidades acreedoras a adjudicarse el bien por el 50% del precio de licitación sí podría provocar un enriquecimiento injusto de la sociedad concursada en detrimento de las entidades acreedoras, o más aún negarles la posibilidad a realizar postura alguna dado que el precio de salida no se corresponde con la realidad. En este sentido, cabe recordar las conclusiones sobre las operaciones de liquidación de 23 de marzo de 2011 de los jueces de lo Mercantil de Cataluña donde se apunta que el acreedor puede participar en la subasta sin tener que consignar el depósito ni, en su caso, el precio del remate, si hiciera la mejor postura en tanto que no supere su crédito especialmente privilegiado. De esta forma es posible que se consiga cumplir con la finalidad de la liquidación que es la realización de los bienes que componen la masa activa para pagar la masa pasiva, por el precio que fije el mercado, sin verse limitados por precios de tasación no actuales. Es más, el remanente del crédito no cancelado pasa a ser un crédito ordinario que solo se abonará a los acreedores de existir remanente tras el abono a los acreedores privilegiados, acreedores concursales y acreedores con privilegio general. Según los números del concurso en cuestión el pago de créditos ordinarios es cuanto menos dudoso, cancelándose por tanto, en caso de imposibilidad de pago, dicha deuda finalizada la liquidación. Por último, hay que destacar que no existe tercero perjudicado dado que a la subasta no acudió ningún tercero, por lo que no hubo ninguna otra postura (ni superior ni inferior) aparte de la formulada por las entidades bancarias. Asimismo, no se perjudica el interés del deudor que es una sociedad en concurso y liquidación cuyo interés está protegido por la figura del administrador concursal liquidador, que es parte, como ya hemos mencionado en la Escritura de Compraventa a favor de “Saguane Investments, S.L.U.”. Por el contrario, con la subasta celebrada sí se consigue el fin último del concurso que es la venta de la Finca y, de esta forma, poder, con el precio obtenido de la misma, satisfacer (en este caso, parcialmente) las deudas de la sociedad en concurso.»

V

Mediante escrito de 22 de junio de 2015, el notario autorizante formuló las siguientes alegaciones: «1.º-Cumplimiento del Pliego de condiciones. La calificación objeto del recurso queda limitada al hecho 4 de dicha calificación, que tiene la siguiente redacción: “Dado que aparece constituida una sola hipoteca, que el objeto de la subasta es la finca hipotecada y dado el tenor literal del penúltimo y el último párrafo de la base quinta del Pliego de condiciones para la venta en subasta pública que se incorpora al título presentado, no consta la adjudicación a los acreedores hipotecarios por el cincuenta por ciento del tipo de licitación o la adjudicación al licitador que ofrezca mayor precio, sin limitación”. La condición quinta del pliego de condiciones tiene el siguiente contenido: “El tipo mínimo de licitación es de treinta y dos millones once mil ciento noventa y ocho euros con ochenta y dos céntimos (32.011.198,82 euros), que se corresponde con el valor de tasación dado al bien en la escritura pública de constitución de hipotecas de máximo de primer rango de fecha 30 de octubre de 2009 otorgada ante el notario de Madrid, don José Manuel Senante Romero, bajo el número 2.118 de orden de su protocolo. En todo caso, el acreedor hipotecario, podrá pujar con el importe del crédito con privilegio especial que ostenta sobre el inmueble objeto de la subasta. Para el caso de que ninguna de las ofertas alcanzare el tipo de licitación fijado, o no existieren ofertas por encima del 50% del referido tipo, el/los acreedores hipotecarios podrán pedir, en el mismo acto, la adjudicación del bien por el 50% del tipo de licitación. En caso contrario, se adjudicará el bien a aquel licitador que ofrezca el mayor precio, sin limitación”. A juicio del notario que suscribe se ha dado pleno y completo cumplimiento al pliego de condiciones que rige la subasta en base a la cual se otorgó la escritura de compraventa objeto del recurso, y en particular a la condición quinta de dicho pliego de condiciones, fundamento exclusivo de la calificación registral negativa recurrida. Y ello porque en dicha subasta se presentó una sola oferta, cuyo importe era inferior al 50 % del tipo de subasta (la presentada conjuntamente por las entidades acreedoras con privilegio especial), que tales acreedores con privilegio especial, no pidieron, en el mismo acto, la adjudicación del bien por el 50% del tipo de licitación, en uso de la facultad –que no obligación– que les reconoce el penúltimo párrafo de la condición quinta del pliego de condiciones, y en consecuencia se realizó la adjudicación del bien al licitador que ofreció el mayor precio, sin limitación, esto es a la única oferta presentada que se correspondía con la realizada por los acreedores con privilegio especial, la cual era inferior al 50 % del tipo de licitación. 2.º-Adjudicación a los acreedores como licitadores por debajo del 50% del tipo de subasta. Resulta incuestionable, a juicio del que suscribe, la posibilidad de que los acreedores actúen como licitadores en la subasta. En este sentido, el pliego de condiciones que rige la subasta, no establece limitación alguna al respecto, y en caso de existir tal limitación, debiera constar expresamente, como cláusula limitativa de derechos. Tal posibilidad goza de reconocimiento legal expreso en otros procedimientos de subasta, como ocurre en el punto 1 del artículo 236 h) del Reglamento Hipotecario. El negar a los acreedores hipotecarios la posibilidad de acudir a la subasta como licitadores ofertando por debajo del 50 % del valor de tasación, carece de todo sentido en el proceso de liquidación en el que está la sociedad en concurso y fase de liquidación, en el cual la finalidad última es realizar y vender los inmuebles para pago de deudas, comenzando dicho pago con los créditos de los acreedores privilegiados. La subasta se establece como una cautela, una garantía a favor de los propios acreedores privilegiados, que son los más perjudicados en esta situación, dada la imposibilidad de acudir a una ejecución individual. Por tanto el no permitirles acudir a la subasta ofertando por debajo del 50 % del tipo de licitación sería una situación injustificada, contraria al principio de libre concurrencia e igualdad que debe de existir en las subastas, y ocasionando el resultado absurdo de perjudicar a quien realmente se trata de proteger con este procedimiento. El único motivo para no admitir la adjudicación a las entidades acreedoras con privilegio especial del bien subastado por debajo del 50% del tipo de licitación es un posible enriquecimiento injusto que pudiera darse a favor de tales entidades acreedoras. Para que existiese dicho enriquecimiento injusto sería necesaria la combinación de los siguientes hechos: 1.º-Que se produjese la adjudicación por debajo

del cincuenta por ciento del valor de tasación, y que las entidades acreedoras no renuncien al resto de sus créditos, como ocurre en el supuesto en cuestión. 2.º—Que además de lo anterior, tales entidades acreedoras, reclamasen y cobrasen sus créditos y vendieran el bien adquirido por un precio ostensiblemente superior al de la adjudicación. Este último requisito viene recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo 261/2015, de fecha 13 de enero de 2015, en recurso número 1147/2013. Sin embargo, tal combinación de hechos no se ha producido en el presente caso, al no haber ninguna ganancia por parte de los acreedores hipotecarios adjudicatarios y cedentes del remate, toda vez que la cesión del remate se realizó por el mismo valor de adjudicación, dentro del propio procedimiento de subasta. Además, juzgar la existencia de un enriquecimiento injusto en el presente caso, a juicio del notario que suscribe, excede de las facultades de la calificación registral. 3.º—Presentación de una única oferta por varias personas. No existe norma legal que impida la presentación de una oferta conjunta por parte de varias personas en una subasta, de hecho es una práctica habitual en las subastas y en los concursos públicos, y ello impediría que personas tales como parejas de hecho, o personas casadas en régimen de separación de bienes, adquiriesen bienes en subastas, lo cual supondría una clara discriminación e iría en contra del principio de igualdad. Además, cualquier norma limitativa de derechos individuales, debe de constar de una manera clara y en todo caso debe ser objeto de una interpretación restrictiva. De acuerdo con lo anterior, dado que no hay norma legal, ni consta en el pliego de condiciones limitación alguna, expresa o tácita, que impida la presentación de una única oferta conjunta por parte de varias personas en la subasta, no se aprecia por el que suscribe, motivo alguno para no admitir tal adjudicación a favor de varias personas que integren una única oferta. 4.º—Normativa aplicable a la subasta en base a la cual se hizo la compraventa objeto del recurso. La compraventa objeto del recurso fue realizada mediante subasta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal el cual establece que la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta. En dicho precepto se habla únicamente de subasta, sin concretar si ha de hacerse a través de una subasta judicial, notarial, extrajudicial, a través de entidad especializada o por cualquier otro procedimiento de subasta. El auto que aprueba el plan de liquidación en el presente caso, fija la subasta notarial como procedimiento a seguir, y además aparece regulado en dicho plan de liquidación aprobado judicialmente los trámites de dicha subasta, que constan reproducidos en el pliego de condiciones que rigió la subasta. Llegados a este punto hay que determinar cuál es la normativa aplicable a tal subasta notarial. A este respecto, serán en primer lugar aplicable las prescripciones contenidas en el plan de liquidación aprobado judicialmente, y en lo no previsto por el mismo deberá acudir a la Legislación Notarial, en particular la regulación de las actas contenida en los artículos 198 y siguientes del Reglamento Notarial. Dado que la regulación de las actas de subasta en el artículo 220 del Reglamento Notarial fue anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de mayo de 2008, se aplicarán el resto de normas relativas a las actas, propias del Reglamento Notarial, y por vía de aplicación supletoria o por vía analógica podríamos acudir a las normas sobre materia de subastas previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Legislación hipotecaria, si bien debidamente matizadas y adaptadas a la situación propia de la sociedad en concurso y liquidación, según se señala en los párrafos siguientes. Es de destacar en este punto, que esta subasta tiene diferencias sustanciales con las subastas reguladas en la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento de apremio, en el cual hay que destacar que no necesariamente hay que acudir a la subasta judicial, sino que también cabe la subasta a través de entidad especializada. Las diferencias esenciales entre las subastas judiciales en procedimiento de apremio y la subasta seguida para la compraventa objeto del recurso son las siguientes: 1.º—La persona que insta en el presente caso la subasta es el propio deudor, representado por la Administración Concursal bajo la supervisión de la autoridad judicial. No hay ningún ejecutante individual como tal, como ocurre en las ejecuciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento de apremio. 2.º—En la liquidación concursal, estamos ante un procedimiento de ejecución colectiva, que comprende la totalidad del activo del deudor y

que se lleva a efecto en beneficio de la totalidad de los acreedores, y no ante una ejecución individual que es la regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento de apremio. 3.º—El efecto del concurso de acreedores en esta fase, es impedir que se inicien ejecuciones individuales por parte de los acreedores, en este sentido el artículo 57.3 de, la Ley Concursal establece 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. Por tanto al privarles de la posibilidad de llevar a efecto ejecuciones individuales, carece de sentido atribuirles derechos o limitaciones que en las ejecuciones individuales corresponden al ejecutante. Como consecuencia de ello no se puede admitir la aplicación a la subasta tramitada para la compraventa objeto del recurso, las normas que, en la Ley de Enjuiciamiento Civil en sede de procedimiento de apremio, atribuyen derechos al ejecutante o le imponen limitaciones (como las que imponen unos importes mínimos a las adjudicaciones a su favor en relación al tipo de subasta)».

VI

Mediante escrito de 6 de julio de 2015, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que no discute que los acreedores pueden adjudicarse la finca en calidad de postores. Y añade lo siguiente: «... en la calificación se indica que si concurren como meros postores no pueden actuar como postores plurales ya que tal condición no sólo no está prevista en el pliego, sino que está prevista la contraria, pues la propia base del pliego requiere, y la lógica finalidad y el normal objeto de la subasta así lo exigen, la adjudicación al mejor postor, a la mejor postura, y no a un conjunto de posturas. La adjudicación proindiviso no cabe, pues careciendo dicha comunidad de personalidad jurídica, no procede adjudicar la finca a varios postores sino al mejor y único de ellos».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 148, 149 y 155 de la Ley Concursal; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2014, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de junio de 2014.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Abierta la fase de liquidación en el concurso en que está incurso la titular registral de determinada finca, se aprobó el plan de liquidación mediante auto judicial de 30 de enero de 2014, por el que se autoriza la subasta notarial como forma de enajenación de los bienes de la sociedad concursada.

La finca se encontraba hipotecada en favor de seis entidades de crédito, en distinta proporción.

b) En apartado quinto del pliego de condiciones de la subasta se previene lo siguiente:

«El tipo de licitación es de treinta y dos millones once mil ciento noventa y ocho euros con ochenta y dos céntimos (32.011.198,82 euros), que se corresponde con el valor de tasación dado al bien en la escritura pública de constitución de hipotecas de máximo de primer rango (...). En todo caso, el acreedor hipotecario, podrá pujar con el importe del crédito con privilegio especial que ostenta sobre el inmueble objeto de la subasta. Para el caso de que ninguna de las ofertas alcanzare el tipo de licitación fijado, o no existieren ofertas por encima del 50% del referido tipo, el/los acreedores hipotecarios podrán pedir, en el mismo acto, la adjudicación del bien por el 50% del tipo de licitación. En caso contrario, se adjudicará el bien a aquel licitador que ofrezca el mayor precio, sin limitación.»

c) Celebrada la subasta notarial, y conforme a lo previsto en el apartado octavo del pliego de condiciones, se procedió a la apertura del sobre de la única oferta presentada en la subasta (la presentada por las entidades acreedoras, si bien no en la misma proporción en la que eran titulares del crédito garantizado), y a la adjudicación provisional a la mejor oferta, que resultó ser, por ser la única, la de las entidades acreedoras, que, además, se habían reservado la facultad de ceder el remate, conforme al apartado sexto del pliego de condiciones.

d) Presentada en el Registro de la Propiedad la escritura de formalización de la compraventa en favor de la cesionaria del remate, el registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «Dado que aparece constituida sólo una hipoteca, que el objeto de la subasta es la finca hipotecada y dado el tenor literal del penúltimo y último párrafo de la base Quinta del pliego de condiciones para la venta en subasta pública que se incorpora al título presentado, no consta la adjudicación a los acreedores hipotecarios por el cincuenta por ciento del tipo de licitación o la adjudicación al licitador que ofrezca mayor precio, sin limitación». Alega como fundamento jurídico el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe tenerse en cuenta que, aun cuando la recurrente expresa en su escrito que impugna tanto la calificación del registrador sustituido como la del registrador sustituto, el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación emitida por el primero («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

3. Respecto del fondo del asunto, el recurso debe ceñirse a las cuestiones que directa e inmediatamente se relacionen con la calificación impugnada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, debe tenerse en cuenta que, a la vista del recurso, el registrador no rectifica su escueta calificación pero sí que limita su objeción al hecho de que la finca subastada se haya adjudicado a los acreedores como «postores plurales», pues aun cuando admite como indiscutida la posibilidad de que los acreedores se adjudiquen la finca objeto de subasta en calidad de postores entiende que de la base 5ª del pliego de condiciones resulta que no puedan actuar como postores plurales.

Por lo demás, cabe recordar que en la liquidación realizada en el procedimiento concursal debe estarse al plan de liquidación aprobado judicialmente y que tiene por finalidad la realización de los bienes integrados en la masa activa del concurso para el posterior pago con su producto a los acreedores (cfr. artículos 154 y siguientes de la Ley Concursal), si bien el Tribunal Supremo en su Sentencia de 23 de julio de 2013 ha manifestado que «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 de la Ley Concursal, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 de la Ley Concursal».

La calificación registral no puede ser confirmada, toda vez que la adjudicación se ha realizado al licitador que ha ofrecido mayor precio y del citado pliego de condiciones a que se sujeta la subasta para la realización del bien en cumplimiento del plan de liquidación no resulta prohibición alguna de las posturas presentadas por los acreedores hipotecarios, sin que tampoco exista limitación o prohibición de posturas presentadas conjuntamente por varias personas o entidades. Efectivamente, en el pliego de condiciones se posibilita la presentación de pujas, incluidas la de los acreedores hipotecarios, que pueden ser inferiores al 50%, si bien éstos se reservan la facultad de adjudicarse la finca por el 50% del tipo de la licitación para el caso de que sean las pujas de otros inferiores al 50%, como mejor garantía de su derecho. Tampoco contradice el pliego de condiciones la circunstancia de que la puja sea conjunta de los acreedores hipotecarios, por cuanto ninguna previsión se contiene en el mismo de que las pujas hayan de ser individuales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 2 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.