

A propósito de la STS, Núm. 1336/2025 de 3 de septiembre de 2025

EL SUPREMO ACLARA: NO HACE FALTA ESCRITURA PÚBLICA PARA ADQUIRIR BIENES EN UN CONCURSO CON AUTORIZACIÓN JUDICIAL

Supuesto

En el concurso de Paquemas XXI, S.L. aprobado plan de liquidación, y tras un periodo de licitación, se dicta auto autorizando la adjudicación a SAREB de 13 fincas por el importe de su deuda viva respecto de cada una (SAREB tenía privilegio especial sobre las fincas).

La comunidad de propietarios interpone demanda de juicio ordinario reclamando a SAREB el pago de cutos conforme al art 9.1.e de la Ley de Propiedad Horizontal, por considerarla propietaria desde el referido auto.

SAREB se opone alegando falta de legitimación pasiva, y la sentencia de primera instancia considera que el auto del Juez del Concurso constituye una mera autorización a la administración concursal (AC) para la venta directa de los bienes afectos a crédito con privilegio especial que no constituye ni título ni modo (tradición o entrega) para la adquisición del dominio, o, si acaso era título y faltaba la tradición. El contrato no se consumaría hasta el otorgamiento de la escritura pública. La Audiencia Provincial confirma la sentencia en apelación razonado que el auto "no constituye título de traslación de dominio, sino que se trata de una mera autorización" que requería una escritura de compraventa para la adquisición de la propiedad.

La comunidad de propietarios recurre en casación y el TS resuelve, por primera vez, el efecto traslativo de dominio de los autos de venta directa dictados en el concurso de acreedores.

Doctrina sobre la transmisión del dominio en caso de subasta judicial

Como acabamos de indicar, el TS no se había pronunciado sobre la transmisión del dominio y la aplicación de la teoría del título y el modo en caso de que la enajenación se produzca en el seno del concurso de acreedores, autorizada por el juez de concurso, pero sí lo ha hecho respecto de la subasta judicial.

Como declara la STS 344/1997, de 28 de abril, es doctrina reiterada la de que la transmisión de la propiedad y demás derechos reales no se opera por la mera perfección del contrato si no es seguida de tradición conforme a los artículos 609 y 1095 del Código Civil, lo que debe relacionarse con los arts. 1462 a 1464 CC sobre la entrega de la cosa vendida.

La STS 952/2002, de 14 de octubre, analiza la eficacia de la subasta pública judicial en la transmisión dominical de inmuebles. Con la aprobación del remate, pago del precio y adjudicación del bien, se cumple la doctrina del título y el modo. La Ley 10/1992 vino a sustituir la escritura pública por el testimonio del auto de adjudicación como traditio instrumental para producir la adquisición del dominio.

Bajo la vigencia ya de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, esta doctrina jurisprudencial se reitera en la sentencia 480/2018, de 23 de julio, con cita de la sentencia 139/2017, de 1 marzo - que cita,

a su vez, la 414/2015, de 14 de julio-, en la que se dice en relación con la venta en pública subasta:

«En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (...), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

Supuesto de transmisión de dominio en el seno del concurso de acreedores con autorización judicial

En el asunto, la adquisición de los inmuebles constituyó una enajenación directa concurrencial prevista en el plan de liquidación aprobado judicialmente.

«El dictado del auto de aprobación del plan de liquidación -hoy suprimido por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre- supone el momento en que el juez del concurso autoriza la enajenación directa de los bienes afectos a créditos con privilegio especial -hoy, reglas especiales de liquidación del art. 415 TRLC, en su caso, o auto que autoriza la realización directa de dichos bienes conforme al art. 210 TRLC-; si bien, tras el proceso de licitación, se dicta una nueva resolución que estimamos no es una mera autorización de la venta como se dice en la sentencia recurrida, porque la venta directa como método de enajenación ya estaba previsto en el plan de liquidación, en el que, además, se fijaron las condiciones».

El auto del JM no es una mera autorización de venta, sino que constituye el título para la transmisión del dominio. «Ha habido un plan de liquidación que fija las condiciones para la venta. Se ha abierto la licitación, se han hecho ofertas, se han podido mejorar, y el juez ha resuelto adjudicarlo al mejor oferente -en este caso, el acreedor con privilegio especial-, con indicación en el auto del precio».

»Por ello, cabe encontrar una analogía con la resolución que aprueba el remate a favor del mejor postor y con el decreto de adjudicación -que pudiera ser al propio ejecutante- que se dicta tras el pago del resto del precio que ofreció, descontado el depósito, previstos en el art. 670 LEC, en sede de la subasta de inmuebles en el procedimiento de apremio en la ejecución dineraria».

La cuestión es si con ese auto puede entenderse también cumplido el requisito del modo o tradición.

Dado que «la resolución del juez del concurso que adjudica los bienes inmuebles a un postor o al ejecutante, tiene una función equivalente al decreto de adjudicación que se dicta en la ejecución singular», y «si (...) la aprobación del remate se considera en las ventas judiciales el título, y el decreto de adjudicación constituye la tradición simbólica», concluye la Sala que «en aquellos supuestos en los que el juez del concurso dicta auto por el que adjudica los inmuebles tras autorizar la venta directa o, en su caso, en subasta judicial, dicha resolución constituye la tradición, sin necesidad de otorgar escritura pública para la consumación de la transmisión; que, una vez consignado o pagado el precio, permite la inscripción de dicha transmisión.».

Por tanto, el auto «constituye también una tradición simbólica, teniendo en cuenta que, efectivamente, implican la puesta a disposición de las fincas a favor de la Sareb, ya que se aprobó el remate, se le adjudicaron las fincas y el precio quedó pagado en tanto coincidía con el importe de la deuda viva. La oferta de la Sareb que consiste en la adjudicación de los inmuebles por el importe de la deuda viva, ... supone una dación en pago de los créditos con privilegio especial al acreedor prevista en el citado art. 155.4 LC, y hoy regulada en el art. 211 TRLC».

Situación con la reforma operada en el TRLC por la ley 16/2022

Al suprimirse la necesidad de contar con un plan de liquidación, al realizar el AC los bienes de la masa activa, debe en todo caso sujetarse a las limitaciones legales, entre ellas las del art 210 TRLC para la realización directa de los bienes afectos a créditos con privilegio especial, que el juez podrá autorizar, resultando aplicable la doctrina expuesta:

Tras la reforma operada en el texto refundido de la Ley Concursal por la Ley 16/2022, se ha suprimido el plan de liquidación. En el régimen vigente, el juez del concurso, conforme al art. 415 TRLC, al acordar la apertura de la liquidación de la masa activa o

en resolución posterior, puede establecer las reglas especiales de liquidación que considere oportunas. En caso de no fijarlas, conforme al art. 421 TRLC, el administrador concursal realizará los bienes y derechos de la masa activa del modo más conveniente para el interés del concurso, con las limitaciones legalmente establecidas. Entre ellas, precisamente, respecto de los bienes afectos a créditos con privilegio especial, sigue manteniéndose la misma regulación anterior del art. 155.4 LC en el art. 210 TRLC, aplicable en cualquier estado del concurso. Por ello, en aquellos supuestos en los que el juez del concurso dicte resolución por la que adjudique los bienes inmuebles, resultará de aplicación la doctrina anterior. ».

CONCLUSIONES

El TS sienta que los autos de autorización de venta directa dictados en el concurso de acreedores constituyen una tradición simbólica, sin necesidad de otorgar escritura pública para la consumación de la transmisión una vez consignado o pagado el precio, equiparando dicho Auto al decreto de adjudicación en las subastas judiciales, lo que favorece la agilidad del concurso y las operaciones de liquidación y reduce los costes asociados a las mismas.