



Roj: **STS 4179/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4179**

Id Cendoj: **28079110012025101306**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/09/2025**

Nº de Recurso: **3371/2020**

Nº de Resolución: **1336/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **NURIA AUXILIADORA ORELLANA CANO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Alicante, Sección 5ª, 08-07-2020 (rec. 435/2019),
STS 4179/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.336/2025

Fecha de sentencia: 30/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3371/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2025

Ponente: Excm. Sra. D.ª Nuria Auxiliadora Orellana Cano

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE ALICANTE, SECCIÓN 5.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3371/2020

Ponente: Excm. Sra. D.ª Nuria Auxiliadora Orellana Cano

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1336/2025

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.ª Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Alberó

En Madrid, a 30 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, representada por la procuradora D.^a Ana Nieto Altuzarra, bajo la dirección letrada de D. José Luis Giménez Noguera, contra la sentencia n.º 328 dictada por la Sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Alicante en el recurso de apelación n.º 435/19, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 893/18, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Denia. Ha sido parte recurrida la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., (Sareb), representada por la procuradora D.^a Paula Bonafuente Escalada y bajo la dirección letrada de D.^a Amparo Canillas García.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Esteban Giner Moltó, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario contra la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., (Sareb, S.A.), en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que estimando íntegramente la demanda se condene a la SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA (SAREB SA) al pago de la cantidad total de CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON DIECISEIS CENTIMOS (58.887,16 €) por las deudas de comunidad correspondientes a la anualidad vencida (2.015) hasta el 15 de noviembre del 2.015, fecha de adquisición de los inmuebles integrantes de la comunidad, y los tres años anteriores (2.014, 2.013 y 2.012), más las cuotas de comunidad devengadas desde el momento de adquisición de los inmuebles hasta la actualidad, más los correspondientes intereses legales, con la preceptiva imposición de las costas a la demandada».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Denia y se registró con el n.º 893/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Francisco Abajo Abril, en representación de Sareb, S.A., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[s]e dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas a la parte actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Denia dictó sentencia de fecha 8 de abril de 2019, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«Que estimando la falta de legitimación pasiva debo DESESTIMAR la demanda formulada por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 representada por el Procurador D. Esteban Giner Moltó contra la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) representada por el Procurador D. Francisco Abajo Abril y, en consecuencia, sin entrar a conocer del fondo del asunto, absuelvo a la parte demandada de las pretensiones contra la misma formuladas. Todo ello sin hacer expresa condena en costas».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 5.^a de la Audiencia Provincial de Alicante, que lo tramitó con el número de rollo 435/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia de fecha 8 de julio de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia de fecha 8 de abril de 2019, recaída en el juicio Ordinario número 893/2018, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Denia, debemos confirmar y CONFIRMAMOS dicha resolución, con condena en las costas de esta alzada a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para recurrir».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.-El procurador D. Esteban Giner Moltó, en representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«MOTIVO PRIMERO- El presente recurso por infracción procesal se fundamenta, en primer lugar, al amparo del motivo cuarto del artículo 469.1 de la LEC, en la infracción de lo dispuesto en los artículos 271.2 LEC, al no haber atribuido la sentencia recurrida eficacia alguna a un documento público aportado y admitido como prueba, vulnerándose de este modo el derecho a una tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución, causando indefensión a esta parte y sin que se haya podido denunciar la infracción en las instancias ya que la infracción se produce en la sentencia dictada en segunda instancia. Todo ello en base a los siguientes extremos: [...]».

«MOTIVO SEGUNDO- El presente recurso por infracción procesal se fundamenta, en primer lugar, al amparo del motivo cuarto del artículo 469.1 de la LEC, en la infracción de lo dispuesto en los artículos 319.1 LEC, al no haber atribuido la sentencia recurrida eficacia alguna a un documento público que hace prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenta, en este caso, la existencia de un contrato perfeccionado de compraventa, vulnerándose de este modo el derecho a una tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución, causando indefensión a esta parte y sin que se haya podido denunciar la infracción en las instancias ya que la infracción se produce en la sentencia dictada en segunda instancia. Todo ello en base a los siguientes extremos: [...]».

«MOTIVO TERCERO El presente recurso por infracción procesal se fundamenta, en primer lugar, al amparo del motivo cuarto del artículo 469.1 de la LEC, en el error patente, notorio y manifiesto en la valoración de las pruebas, al no haber atribuido la sentencia recurrida eficacia alguna a un documento público existente en autos y que era relevante y decisivo para la resolución del pleito, vulnerándose de este modo el derecho a una tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución, causando indefensión a esta parte y sin que se haya podido denunciar la infracción en las instancias ya que la infracción se produce en la sentencia dictada en segunda instancia. Todo ello en base a los siguientes extremos: [...]».

El motivo del recurso de casación fue:

«MOTIVO UNICO: Infracción de lo dispuesto en el artículo 1462.2º en relación con los artículos 609 y 1.464 del Código Civil, por aplicación indebida con desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida en las siguientes Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo: Sentencia de fecha 08/05/1982, Pte. Carlos de la Vega (la copia obtenida no contiene más referencias); Sentencia número 708/1992, de fecha 11/07/1.992, dictada en el recurso 1148/1990; Sentencia número 952/2002, de fecha 14/10/2002, dictada en el recurso 975/1997; y Sentencia número 541/2017, de fecha 04/10/2017, dictada en el recurso 846/2015, resultando necesario que se declare infringida dicha jurisprudencia conforme a la cual la tradición simbólica o ficta no puede identificarse únicamente con la escritura pública de compraventa, no existiendo numerus clausus en cuanto a estas formas de tradición, de acuerdo con el progresivo proceso de espiritualización experimentado por las formas de tradición, incluyendo en esta categoría de traditio ficta los supuestos de "venta judicial" tras una **subasta** y otros supuestos, siempre y cuando haya una puesta a disposición del comprador suficiente para que éste pueda exigir una posesión efectiva».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 2 de noviembre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia dictada el 8 de julio de 2020 por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta) en el rollo de apelación nº 435/2019, dimanante del juicio ordinario nº 893/2018 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Denia.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»De conformidad con lo dispuesto en los artículos 473.3 y 483.5 de la LEC, contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 15 de julio de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de septiembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1.-Para la resolución del recurso debemos partir de la siguiente relación de hechos relevantes.

i) En el concurso de acreedores de la compañía mercantil Paquemas XXI, S.L., declarado por auto de 27 de marzo de 2012, se acordó la apertura de la fase de liquidación por auto de 20 de junio de 2013.

ii) Por auto de 12 de marzo de 2014 se aprobó el plan de liquidación presentado por la administración concursal.

iii) El citado Juzgado dictó el auto de fecha 12 de noviembre de 2015, cuya parte dispositiva dice:

«Que debo acordar y acuerdo autorizar la venta directa interesada por el Administrador Concursal D. Baldomero, los activos descritos en el Plan de Liquidación y en las ofertas debidamente referenciadas en el Antecedente de Hecho Séptimo así como su importe y finca, así como las acciones; por ser las más beneficiosas en interés del concurso».

En esa resolución consta respecto de la forma de realización de activos prevista en el plan de liquidación lo siguiente:

«Se establecía un período de licitación que consistía en que cualquier interesado podría presentar otras ofertas en sobre cerrado (plicas) hasta las 10 horas del día 30.01.2015, procediéndose a las 11 horas del mismo día, mes y año, a su apertura por la Secretario Judicial adscrita a la sede de este juzgado. Se ponía de manifiesto que a continuación se celebraría una comparecencia a la que deberán asistir los oferentes y el Administrador Concursal».

Se indica en el citado auto el resultado de la comparecencia. En lo que interesa al recurso, hace constar que se procede a la lectura de cada una de las fincas registrales y cantidades ofrecidas y que se les da traslado a los acreedores privilegiados en el mismo acto para que en el término de cinco días naturales puedan mejorar la oferta por el importe mínimo del saldo de la deuda viva. Igualmente, se señala, respecto de las fincas pertenecientes a la Comunidad de Propietarios DIRECCION000:

«CONCLUSIÓN: Las ofertas reseñadas en los apartados anteriores no cumplen con el requisito exigido por el Plan de Liquidación aprobado de ser iguales o superiores al saldo vivo de la deuda, por lo que no deberán ser admitidas».

iv) El mismo Juzgado dictó auto de 29 de marzo de 2016 por el que desestimó el recurso de reposición de la Sareb. Subsano de oficio el error del anterior auto en la designación de la persona del mejor postor y la venta a favor de Sareb de determinados inmuebles. En concreto, dicha resolución acuerda:

«Procede de oficio aclarar los errores materiales advertidos al revisar las actuaciones rectificando la parte dispositiva del Auto de fecha 12/11/15, en el siguiente sentido:

»"Se autoriza a favor del SAREB y por el importe de su deuda viva (conforme al certificado aportado en fecha 3/02/15, salvo respecto de las fincas NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011 y NUM012 del RP Denia 1 que ascienden a las cantidades indicadas en el fundamento segundo de esta resolución y el lote formado por las fincas nº NUM013 y NUM014 del RP Denia nº 1, que asciende a 300.948,96 €), la venta directa de los activos inmobiliarios de la concursada detallados en los antecedentes fácticos del Auto de 12/11/15, a excepción del lote Nº 1, compuesto por las fincas nº NUM015, NUM016, NUM017, NUM018, NUM019, NUM020, NUM021 del RP Valencia nº 12, que debe adjudicarse al único oferente Estibaliz por 302.000 €"».

v) Con fecha 23 de marzo de 2018, en el citado procedimiento concursal, la Sareb formuló demanda incidental contra la administración concursal en la que solicitaba que se dictara sentencia por la que se declarara que la deuda viva a que se refiere la auto de aprobación del plan de liquidación sería calculada de conformidad con el artículo 59 LC, y que dicho criterio de cálculo debe aplicarse a las operaciones de adjudicación a la Sareb sobre las fincas respecto de las que ha solicitado su adjudicación por el importe de la deuda viva. El fallo de la resolución dispone:

«Que estimando la demanda incidental interpuesta por la SAREB frente a la Administración Concursal de la mercantil concursada PAQUEMAS XXI, S.L., debo declarar y declaro que:

»- la deuda viva a que se refiere el auto aprobando el plan de liquidación de 12 de marzo de 2014 en el seno del Concurso Ordinario 327/2012, se debe calcular con los límites previstos en el art. 59 LC (los intereses se calcularán hasta una frase respectiva garantía);

»- dicho criterio de cálculo de la deuda viva es aplicable a las operaciones de adjudicación a la SAREB de las fincas sobre las que solicito la publicación por el importe de su deuda viva, en el seno del Concurso ordinario 327/2012;

»- sin imposición de las costas causadas en este procedimiento ninguna de las partes».

vi) Frente a la anterior sentencia se interpusieron sendos recursos de apelación por la concursada Paquemas XXI, S.L., y la administración concursal. La sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de septiembre de 2019 estima los recursos y desestima la demanda de la Sareb. A los efectos del presente procedimiento interesa destacar de su fundamentación jurídica en relación con el auto de 29 de marzo de 2016:

«Esta resolución, después de considerar irrelevante el error material parecido al cuantificar la deuda viva, deduce "la voluntad clara y expresamente indicada por esta entidad acreedora de mejorar todas las ofertas por el importe de su deuda viva, con independencia de las cantidades expuestas en su certificado". A continuación, señala como precio de venta sobre las fincas NUM022, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011 y NUM012 (de Residencial sueños del DIRECCION000) "las cantidades indicadas en Auto de 12/11/2015, no impugnadas ni desvirtuadas por la recurrente". Sea erróneo o no el Auto, lo cierto es que su fundamentación indica unas cantidades para adquisición de los activos y las justifica en la no impugnación de las mismas señaladas en el Auto de 12/11/2015; en el fallo, autoriza la venta a favor de SAREB "por el importe de su deuda viva (conforme al certificado aportado en fecha 3/02/2015), salvo respecto de las fincas (...)».

vii) La administración concursal presentó un escrito ante el Juzgado (de fecha 28 de octubre de 2019) para que se requiriera a la Sareb que otorgara una escritura de compraventa a su favor de las fincas registrales que indicaba en los Anexos de su escrito. Dicha entidad se opuso por estar pendiente de dilucidar un requisito esencial de la compraventa, como es su precio. Subsidiariamente, solicitaba se requiriera a la administración concursal para el otorgamiento de la oportuna escritura de compraventa por el precio correspondiente a la deuda viva, con expresa reserva de acciones en cuanto al precio de la operación. La concursada presentó un escrito en el que mostraba su conformidad con la petición de la administración concursal. Por auto de 12 de noviembre de 2019 se acordó no haber lugar a la concesión del auxilio interesado por la administración concursal. La citada resolución argumentaba que desestimaba pese a compartir la interpretación de la administración concursal sobre los antecedentes procesales, por existir otro itinerario procesal más adecuado, cual es el derecho que asiste a la administración concursal y a la concursada a instar la ejecución provisional del hacer personalísimo inherente a los autos de 12 de noviembre de 2015 y 29 de marzo de 2016. Asimismo, el juzgador realizó la siguiente interpretación de dichas resoluciones y de la Sentencia de la Sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de septiembre de 2019:

«2.- En puridad, de acuerdo con ese itinerario de antecedentes procesales (...), nos ocupa la consumación de un contrato de compraventa perfeccionado entre la concursada y SAREB en el contexto de las operaciones de liquidación concursal intervenidas por la administración concursal y por este juzgado, en relación con los bienes inmuebles que igualmente se enumeran entre los anexos del escrito del administrador concursal.

»4.- Del propio escrito de alegaciones de SAREB, resulta que entre las partes, en el contexto de la liquidación concursal, se ha celebrado un contrato de compraventa sobre ese objeto, del que únicamente resta su elevación a público para su completa consumación. La calificación jurídica del vínculo es pacífica así entre las partes.

»5.- De eso resulta que el acto liquidatorio inicialmente autorizado por este juzgado ha devenido en un contrato perfeccionado entre las partes, por la concurrencia de oferta y aceptación sobre el objeto de la venta, con una dicción muy asequible de los elementos esenciales del contrato. Se trata de un vínculo que produce obligaciones y, porque ya ha sido blasonado por sucesivos pronunciamientos judiciales de naturaleza declarativa sobre el alcance de sus elementos esenciales, susceptible de ser coactivamente consumado».

La resolución, sobre los pronunciamientos judiciales previos, señaló:

«[e]n virtud de estas resoluciones judiciales, SAREB puede ser compelida a consumir el contrato de compraventa aducido, sin necesidad de abundar en el amplio inventario de antecedentes procesales que ya se han seguido por motivo de la operación».

viii) Con fecha 14 de octubre de 2022 se otorgó escritura «de elevación a público de adjudicación en sede judicial y cancelación de hipoteca» que comprende, entre otras, las fincas de la comunidad de propietarios demandante, y en la que en relación con los gastos de comunidad consta:

«[l]a parte adjudicataria asume la correspondiente a las anualidades que se han determinado en el Plan de Liquidación aprobado por Auto del Juzgado de lo Mercantil número tres de Valencia de 12 de marzo de 2014

[...], con lo que asume las correspondientes a los años 2012, 2013, 2014, 2015 y hasta el 25 de marzo de 2016, por ser aquella que resulta legalmente exigible de conformidad con el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal y con lo resuelto por el auto del Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Valencia de 12 de noviembre de 2015.

»El pago de los gastos de comunidad devengados con posterioridad al 29 de marzo de 2016, fecha en que según el Auto de 12 de noviembre de 2019, dictado por el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Valencia, se ha consumado la compraventa, corresponden por derecho la adjudicataria, tal como indica el Auto de 14 de septiembre de 2022 dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia».

2.-La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 formuló una demanda de juicio ordinario frente a la Sareb, fechada el 15 de junio del 2.018, en la que interesaba que se condenara a dicha entidad al pago de la cantidad de 58.887,16 € por las deudas de comunidad correspondientes a la anualidad vencida (2015) hasta el 15 de noviembre del 2.015, fecha de adquisición de los inmuebles integrantes de la comunidad por la Sareb, y los tres años anteriores, más las cuotas de comunidad devengadas desde el momento de adquisición de los inmuebles hasta la fecha de la demanda, así como, los correspondientes intereses legales, con imposición de las costas a la demandada. Se alegaba que Sareb devino propietaria de trece viviendas en Denia, en la DIRECCION000, Partida Sort de la Mar, que se corresponden con las fincas registrales NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011 y NUM012, todas del Registro de la Propiedad número 2 de Denia, que aunque no figuraban inscritas a su nombre en el citado Registro, le pertenecía desde el día 12 de noviembre de 2015, fecha del Auto de adjudicación dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia en el procedimiento concursal seguido con el número 327/2012.

La Sareb se opuso a la demanda por considerar que carecía de legitimación pasiva y que no le correspondía el pago de las cuotas de comunidad reclamadas. Alegaba, en síntesis, que con fecha 23 de marzo de 2018 formuló demanda incidental contra la administración concursal de la mercantil Paquemas XXI, S.L., para que se declarara que la deuda viva a que se refiere el auto de aprobación del plan de liquidación se debía calcular de conformidad con el artículo 59 de la Ley 22/2003, Concursal (LC), y que en dicho incidente recayó sentencia de fecha 26 de julio de 2018 que estimaba las pretensiones de la demandante. Sostenía la Sareb que por ello no disponía del título firme de adquisición de las fincas al que se refería la demanda.

3.-El juzgado de primera instancia dictó una sentencia que estimó la excepción de falta de legitimación pasiva. Argumentó, en primer lugar, que conforme al auto de 29 de marzo de 2016, respecto de las fincas que forman parte de la comunidad de propietarios demandante, se autorizaba la venta directa sin remitir a la deuda viva, sino que se fijaba en el propio auto, por lo que no resultaban afectadas por el recurso interpuesto frente a la sentencia de 26 de julio de 2018, ni por ésta. En cuanto al fondo, razonó que el auto del juez del concurso se limitaba a autorizar la venta directa, por lo que se estimaba que no existiría ni título ni modo o, todo lo más, existiría título pero no había acreditado la demandante la tradición o entrega. En su argumentación exponía lo siguiente:

«Pues bien en el caso que nos ocupa, tal y como se ha hecho referencia en el párrafo anterior, existe precio ya determinado por auto de fecha veintinueve de marzo de dos mil dieciséis. Ahora bien no puede considerarse que Sareb tenga la propiedad de tales bienes. En efecto el auto citado es una autorización de venta. Atendido al procedimiento y, en virtud de ser un acreedor con privilegio especial, se permite, según el plan de liquidación que los bienes especialmente afectos sean vendidos al acreedor según las condiciones de dicho plan y las establecidas en la ley. Por tanto no existiría ni título ni modo, solo una autorización.

»Y aun cuando entendiésemos que el auto por sí puede considerarse título suficiente no se ha acreditado la tradición o entrega. Es la parte actora quien debe desplegar la actividad probatoria a fin de acreditar dicho extremo dado que acreditar la titularidad de los bienes es el fundamento de su acción. Un informe por parte del administrador concursal o del propio Juzgado de lo Mercantil hubiese podido determinar la situación de los bienes.

»Y se considera que no puede asimilarse al decreto de adjudicación dado que este es la culminación de una venta, judicial, y no meramente una autorización como la resolución que nos ocupa».

4.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la demandante, sobre la base de tres motivos: (i) el auto de venta directa es firme, se equipara a los autos de adjudicación de una **subasta**, y contiene el título y el modo, (ii) las resoluciones que aprueban la venta directa ponen a disposición de la SAREB los 13 bienes inmuebles integrantes de la comunidad de propietarios, lo que es suficiente para que pueda exigir la posesión efectiva; (iii) el incidente concursal sobre el modo de calcular el saldo de deuda viva parte de un error provocado por la propia Sareb y no afecta a los inmuebles pertenecientes a la comunidad de propietarios.

5.-La Audiencia Provincial, tras admitir como prueba el auto de fecha 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia, y, solo a efectos ilustrativos, la sentencia de la sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de septiembre de 2019, dictó sentencia por la que desestimaba el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, por remisión a los razonamientos de la juzgadora *a quo*. Se argumenta, en concreto, por la Audiencia Provincial:

«Y efectivamente, como acertadamente recoge la juzgadora de instancia, el auto dictado en el procedimiento concursal, en el que se autoriza la venta directa al acreedor, no constituye título de traslación de dominio, sino que se trata de una mera autorización a la administración concursal a fin de que realice los actos necesarios para ello, es decir, que conforme al correspondiente título de venta (normalmente, mediante una escritura de compraventa), por lo que hay que concluir que, no constando que el mismo se haya otorgado, no se ha producido la adquisición de la propiedad que legitimaría a la SAREB como sujeto pasivo del presente procedimiento».

6.-La sentencia de apelación es recurrida por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, sobre la base de tres motivos de recurso por infracción procesal y un único motivo de casación.

La parte recurrente ha presentado un escrito ante esta sala por el que comunica como hecho nuevo que ha sido otorgada escritura pública de fecha 14 de octubre de 2022 de adjudicación de la venta directa acordada por autos de 12 de noviembre de 2015 y 29 de marzo de 2016 dictados por el Juzgado de lo Mercantil número tres de Valencia, en el concurso ordinario 327/2012, cuya copia se aporta. De dicho escrito se ha dado traslado a la parte recurrida que ha presentado escrito de alegaciones.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal

1.La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 formula tres motivos de recurso por infracción procesal al amparo del artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que están íntimamente relacionados, pues todos ellos se basan, aunque denunciando diferentes infracciones, en la ausencia de eficacia y valoración de un documento público aportado y admitido como prueba en segunda instancia por la Audiencia Provincial, consistente en el auto de fecha 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia, dictado en los autos de concurso 327/2012, del que entiende la recurrente se desprende que los autos de venta directa constituyen un contrato perfeccionado entre las partes, susceptible de ser coactivamente consumado.

La propia parte recurrente reconoce en el escrito de recurso que «[e]n realidad los tres motivos del recurso por infracción procesal se pueden refundir en uno sólo: la infracción de las normas sobre valoración de la prueba que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva y provocan indefensión a esta parte».

En los tres motivos se alega la vulneración del derecho a una tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución, que ha causado indefensión a la recurrente, quien no ha podido denunciar las infracciones en las instancias, ya que se producen en la sentencia dictada en segunda instancia.

2. Planteamiento del motivo primero del recurso extraordinario por infracción procesal.

En el motivo primero se denuncia, al amparo del artículo 469.1.4 LEC, la infracción de lo dispuesto en el artículo 271.2 LEC, al no haber atribuido la sentencia recurrida eficacia alguna al auto de fecha 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia, dictado en los autos de concurso 327/2012.

En el desarrollo del motivo primero por infracción procesal se alega que se ha infringido lo dispuesto en el artículo 271.2 LEC que exige que el Tribunal valore el alcance del documento admitido como prueba en la misma sentencia. Se invoca la aplicación de la sentencia de esta sala 164/2020, de 11 de marzo.

3.- Planteamiento del motivo segundo del recurso extraordinario por infracción procesal.

En el motivo segundo se denuncia, al amparo del artículo 469.1.4 LEC, la infracción de lo dispuesto en el artículo 319.1 LEC, al no haber atribuido la sentencia recurrida eficacia al auto de fecha 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia, dictado en los autos de concurso 327/2012.

En el desarrollo del motivo se alega que no se contiene pronunciamiento en la sentencia, pese a haberse admitido como prueba en alzada, y a que se trata de una resolución judicial que documenta plenamente la existencia de un contrato de compraventa perfeccionado, con todos sus elementos delimitados, constituido por los actos liquidatorios o autos de venta directa, pendiente solamente de su formalización mediante escritura de compraventa.

3.- Planteamiento del motivo tercero del recurso extraordinario por infracción procesal.

El motivo tercero, formulado al amparo del artículo 469.1.4 LEC, por infracción del art. 24 de la Constitución, se fundamenta en el error patente, notorio y manifiesto en la valoración de las pruebas, al no haber atribuido la

sentencia recurrida eficacia alguna a un documento público existente en autos y que era relevante y decisivo para la resolución del pleito, cual es el auto de fecha 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia, dictado en los autos de concurso 327/2012.

En este tercer motivo se alega que el desconocimiento o la falta de consideración por parte del tribunal de apelación de un medio de prueba admitido como tal, que incluso fue «echado de menos» como prueba en la primera instancia, debe considerarse como un error manifiesto y patente en la valoración de esta prueba, error ilógico y arbitrario, máxime cuando la motivación de la sentencia, por remisión, achaca a la recurrente falta de actividad probatoria, falta de diligencia que, a juicio del tribunal, hubiera podido evitarse mediante la solicitud de un «informe de la administración concursal o del propio juzgado».

4.- Oposición de la parte recurrida al recurso por infracción procesal.

La parte recurrida interesa que se inadmita el recurso extraordinario por infracción procesal, por entender que de su simple lectura resulta claro que los motivos alegados carecen totalmente de motivación y son ilógicos e irrazonables, ya que en última instancia, lo que existe es una discrepancia con la argumentación de la resolución impugnada, y los preceptos cuya infracción se alega son propios de la valoración de la prueba que realiza la sala sobre la documental obrante en autos, y, en concreto, sobre el auto de 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia. Se alega que olvida la recurrente que la sala ha realizado una valoración conjunta de la prueba sin que pese para admitirse que se pretenda que prevalezca la valoración no sólo documento sobre el resto de la prueba. Y, ello, porque la sentencia recurrida en ningún momento comete ninguna infracción procesal.

TERCERO.- Desestimación del recurso por infracción procesal. Inexistencia de las infracciones procesales planteadas

1.- Rechazo de los motivos de inadmisibilidad invocados por la parte recurrida.

Con carácter previo, hemos de desestimar los motivos de inadmisibilidad del recurso por infracción procesal planteados por la parte recurrida, por remisión a los argumentos del auto de admisión de 2 de noviembre de 2022, al concurrir los requisitos del art. 473 LEC.

2.- Resolución del Tribunal sobre el motivo primero del recurso extraordinario por infracción procesal.

El artículo. 271 LEC, relativo a la preclusión definitiva de la presentación de documentos después de la vista o juicio, excepciona en su apartado 2, las sentencias o resoluciones judiciales o de autoridad administrativa, dictadas o notificadas en fecha no anterior al momento de formular las conclusiones, siempre que pudieran resultar condicionantes o decisivas para resolver en primera instancia o en cualquier recurso.

La Audiencia Provincial, durante la tramitación del recurso, antes del dictado de la sentencia, dictó un auto que admitía como prueba el auto del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia de 12 de noviembre de 2019.

Este precepto, cuya infracción se denuncia en el primer motivo de recurso, por tanto, se refiere a las sentencias y resoluciones judiciales que pudieran resultar «condicionantes o decisivas para resolver en primera instancia o en cualquier recurso». La parte recurrente lo estima infringido porque en su último inciso se señala que el Tribunal «resolverá sobre la admisión y alcance del documento en la misma sentencia», sin que en este caso se contenga un pronunciamiento en la sentencia.

No estimamos que se haya vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva del recurrente ni la doctrina de la Sentencia de esta sala 164/2020, de 11 de marzo. En ella se argumenta:

«Pronunciarse divergentemente sobre una situación jurídica, que ya ha sido resuelta por una resolución judicial firme, ignorando la misma cuando es expresamente conocida e invocada, con un argumento meramente formal, afecta peyorativamente al núcleo del art. 24.1 CE.

»Las SSTC 135/1994, FJ 2º y 59/1996, de 15 de abril, FJ 2., señalan al respecto:

»"En otro caso, es decir, si se desconociera el efecto de la cosa juzgada material -reconocido básicamente en el art. 1.252 C.C.- se privaría de eficacia a lo que se decidió con firmeza en el proceso, lesionándose así la paz y seguridad jurídica de quien se vio protegido judicialmente por una Sentencia dictada en un proceso anterior entre las mismas partes (SSTC 77/1983, 159/1987, 58/1988, 119/1988, 12/1989, 189/1990, 1/1991, 242/1992, 92/1993)".

»En efecto, la jurisprudencia constitucional ha proclamado que la existencia de pronunciamientos contradictorios en las resoluciones judiciales de los que resulte que unos mismos hechos ocurrieron y no ocurrieron -en este caso que los 150.000 euros eran titularidad del causante integrados en su haber partible, o que pertenecían por donación a sus nietos- no sólo es incompatible con el principio de seguridad jurídica (art.

9.3 CE), sino también con el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), pues no resultan compatibles la efectividad de dicha tutela y la firmeza de los pronunciamientos judiciales contradictorios (SSTC 60/2008, de 26 de mayo, F. 9 y 192/2009, de 28 de septiembre, y STS 301/2016, de 5 de mayo)».

La Audiencia Provincial no ha otorgado a la resolución admitida como prueba en alzada la trascendencia que le otorga la recurrente, lo que esta sala comparte, como expondremos al analizar el tercer motivo del recurso por infracción procesal. En la citada sentencia 164/2020, de 11 de marzo, la resolución producía el efecto de cosa juzgada material, lo que en este caso no acontece. El auto dictado en el concurso de 12 de noviembre de 2019 tenía por objeto la pretensión de la administración concursal de que se requiriera a la Sareb para otorgar escritura pública, entre otras, respecto de las fincas de la comunidad de propietarios recurrente. Dicha pretensión fue desestimada, por estimar que el cauce era inadecuado, y que la administración concursal y la concursada podían instar la ejecución del auto de 12 de noviembre de 2015. Es cierto que en la resolución se contiene una interpretación de dicha resolución y de su rectificación de 29 de marzo de 2016, pero no es suficiente, como expondremos, para deducir la concurrencia de la tradición, que es lo que pretende la recurrente, por lo que la omisión de un pronunciamiento sobre aquella resolución no vulnera la tutela judicial efectiva. Por ello, este primer motivo ha de ser desestimado.

4.- Resolución del Tribunal sobre el segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal.

La Audiencia Provincial ha realizado una valoración conjunta de la prueba y no ha existido una infracción de una norma tasada de valoración de la prueba. Hemos declarado que la valoración de los documentos debe hacerse en relación con el conjunto de los restantes medios de prueba (sentencias 458/2009, de 30 de junio, 163/2016, de 16 de marzo, y 642/2016, de 26 de octubre), puesto que en nuestro ordenamiento procesal rige el principio de valoración conjunta de la prueba (sentencia 356/2016, de 30 de mayo). Una cosa es el valor probatorio de los documentos en cuanto a la autenticidad, fecha o personas que intervinieron (art. 326.1 LEC, para los documentos privados) y del acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella (para los documentos públicos ex art. 319.1 LEC invocado en el recurso), y, otra distinta, la interpretación efectuada por la sentencia recurrida acerca del contenido de los documentos (por todas, sentencia 235/2018, de 23 de abril), puesto que la expresión «prueba plena» de los artículos 319 y 326.1 LEC no significa que el tribunal no deba valorar el contenido de los mismos de acuerdo con las reglas de la sana crítica y en el conjunto de las pruebas aportadas.

Por lo expuesto, no se ha infringido el art. 319 LEC y el segundo motivo del recurso por infracción procesal ha de correr suerte desestimatoria.

5.- Resolución del Tribunal sobre el tercer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal.

Con la denuncia de «error patente y arbitrariedad» en la valoración de la prueba, lo que pretende la parte es lograr una nueva valoración que lleve a unas conclusiones de hecho distintas de las obtenidas por la Audiencia Provincial, lo que resultaría factible en una tercera instancia, pero no en un recurso -como el presente- de carácter extraordinario, que parte del respeto a los hechos probados así declarados en la instancia, salvo que se imponga lo contrario ante la evidencia de que algún hecho, fundamental para la decisión, se ha fijado de modo ilógico y arbitrario por haber sido valorada con tales deficiencias alguna de las pruebas practicadas (sentencias 215/2013 bis, de 8 de abril, y 246/2016, de 13 de abril).

Como ha declarado esta sala en la Sentencia 229/2019, de 11 de abril, para que un error en la valoración de la prueba tenga relevancia para la estimación de un recurso de esta naturaleza, con fundamento en el art. 469.1.4.º LEC, debe ser de tal magnitud que vulnere el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE.

En las sentencias de esta sala 418/2012, de 28 de junio; 262/2013, de 30 de abril; 44/2015, de 17 de febrero; 303/2016, de 9 de mayo; 411/2016, de 17 de junio; 208/2019, de 5 de abril; 141/2021, de 15 de marzo; 59/2022, de 31 de enero; y 391/2022, de 10 de mayo (entre otras muchas), tras reiterar la excepcionalidad de un control, por medio del recurso extraordinario por infracción procesal, de la valoración de la prueba efectuada por el tribunal de segunda instancia, se recuerda que no todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia a estos efectos, dado que es necesario que concurren, entre otros requisitos, los siguientes: 1.º) que se trate de un error fáctico, -material o de hecho-, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2.º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales.

Esta sala no comparte la trascendencia que pretende la parte recurrente atribuir al mencionado auto de 12 de noviembre de 2019, sin que de dicha resolución se extraiga la valoración que pretende, y que evidencie que se ha incurrido en error patente y arbitrariedad. La Audiencia Provincial funda la desestimación del recurso en la remisión a la argumentación de la sentencia apelada. Razona que «efectivamente, como acertadamente

recoge la juzgadora de instancia, el auto dictado en el procedimiento concursal, en el que se autoriza la venta directa al acreedor, no constituye título de traslación de dominio, sino que se trata de una mera autorización a la administración concursal a fin de que realice los actos necesarios para ello, es decir, que conforme el correspondiente título de venta (normalmente, mediante una escritura de compraventa)», y, de ello concluye que, no constando que se haya otorgado, no se ha producido la adquisición de la propiedad que legitimaría pasivamente a la Sareb. Por su parte, en la sentencia de primera instancia a la que se remite la Audiencia Provincial, se señala que al tratarse de una autorización de venta no existiría ni título ni modo, y, que aun en el caso de considerarse que el auto constituye título suficiente, no se ha acreditado la tradición o entrega.

Del tan citado auto de 12 de noviembre de 2019 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia no se desprende que se haya cumplido el requisito de la tradición, por lo que no puede entenderse que haya un error patente en la valoración de la prueba. En dicha resolución se considera que los actos liquidatorios constituyen «un contrato perfeccionado entre las partes, por la concurrencia de la oferta y aceptación sobre el objeto de la venta», y que se trata de «un vínculo que produce obligaciones», «susceptible de ser coactivamente consumado». Asimismo, se razona que «se ha celebrado un contrato de compraventa sobre ese objeto, del que únicamente resta su elevación a público para su completa consumación».

En todo caso, ha de tenerse en cuenta que, como ya declaramos en la Sentencia 541/2017, de 4 de octubre, sin alterar la base fáctica establecida por la sentencia recurrida, la valoración acerca de si los hechos probados comportan «tradición» tiene carácter jurídico y no fáctico y requiere una interpretación y aplicación de las normas invocadas que se ocupan del modo de adquirir la propiedad.

Por todo lo expuesto, este tercer motivo del recurso por infracción procesal ha de ser igualmente desestimado.

CUARTO.- Motivo único del recurso de casación. Efecto traslativo del dominio del auto de venta directa dictado por el juez del concurso. *Aplicación de la teoría del título y el modo para la adquisición del dominio. La tradición fingida.*

1.-Formulación del motivo. La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 formula recurso de casación al amparo del art. 477.2.3.º LEC porque estima que concurre interés casacional basado en la oposición de lo resuelto en la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de esta sala de 8 de mayo de 1982, y 708/1992, de 11 de julio, 952/2002, de 14 de octubre, y 541/2017, de 4 de octubre.

2.-En el desarrollo del motivo se invoca la infracción de lo dispuesto en el artículo 1462.2.º del Código Civil en relación con los artículos 609 y 1464 del mismo texto legal, por aplicación indebida, con desconocimiento de dicha doctrina jurisprudencial. Se interesa que se declare infringida la jurisprudencia, conforme a la cual, la tradición simbólica no puede identificarse únicamente con la escritura pública de compraventa, al no existir *numerus clausus* en cuanto a las formas de tradición, de acuerdo con el progresivo proceso de espiritualización experimentado por las formas de tradición, con inclusión en esta categoría de la *traditio ficta* en los supuestos de «venta judicial» tras una **subasta** y otros similares, siempre y cuando haya una puesta a disposición del comprador suficiente para que éste pueda exigir una posesión efectiva. Se aduce que la sentencia recurrida que considera que los actos liquidatorios de venta directa no constituyen título de dominio ni pueden equipararse a una venta judicial y, que aunque así fuera, faltaría el requisito de la tradición por no haberse otorgado la escritura pública, se opone a dicha jurisprudencia porque no tiene por qué identificarse la inexistencia de escritura pública con la falta de tradición. Estima la parte recurrente que aunque no exista jurisprudencia al respecto, el auto de venta directa en el seno de un concurso no es una mera autorización para la venta, sino que se trata de una verdadera adjudicación tras seguirse un proceso similar al de la **subasta**, adjudicación que pone a disposición del acreedor en el concurso los bienes afectos a privilegio especial, en el sentido de que puede exigir el cumplimiento y el advenimiento de la posesión efectiva. Se insiste en el recurso de casación en la trascendencia del auto de 12 de noviembre de 2019 dictado por el Juzgado de lo Mercantil número tres de Valencia que entiende constituye la prueba «echada de menos» en primera instancia, aportada y admitida en la segunda, no tenida en cuenta por la Audiencia Provincial, del que se desprende que los autos de venta directa de 12 de noviembre de 2015 y su rectificación de 29 de marzo de 2016 constituyen un verdadero título de dominio conformado por un contrato perfeccionado, con perfecta delimitación de todos sus elementos, objeto y precio, con concurrencia de la oferta o remate y la aceptación o aprobación judicial, únicamente pendiente de su formalización mediante escritura pública. En cuanto a la tradición o entrega, estima dicha parte que concurre el modo o tradición *ficta* simbólica consistente en una suficiente puesta a disposición de la Sareb de los inmuebles vendidos para que ésta exija su toma de posesión efectiva, a lo que se niega de forma reiterada, sin que el cumplimiento del contrato o su formalización se pueda dejar al arbitrio de ninguna de las partes, como estima la recurrente que acontece en este supuesto, ya que la administración concursal ha requerido hasta en cinco ocasiones a la Sareb para que se haga cargo de los bienes, a lo que se niega porque aduce la existencia de un incidente concursal para determinar el saldo de la deuda viva; el cual, en primer lugar, no afecta a las fincas en cuestión objeto de este procedimiento, además de que se parte de un error provocado



por la propia Sareb al certificar el saldo de la deuda viva por el que se le debían adjudicar otros inmuebles. Entiende la recurrente que las trece fincas de la comunidad de propietarios actora estaban a disposición de la Sareb desde el 12 de noviembre de 2015, fecha del auto de venta directa, o desde el 29 de marzo de 2016, fecha del auto de aclaración.

3.-La Sareb interesa la inadmisión del recurso de casación por no cumplirse con los requisitos fijados, y por no concurrir interés casacional, dado que estima que la conclusión alcanzada por la Audiencia Provincial es acorde con la jurisprudencia de esta sala, en atención a los hechos declarados probados que no pueden ser alterados, sin que concurra título, lo que hace indiferente, a juicio de la parte recurrida, que se entienda que es necesario o no otorgar escritura pública para que se entienda transmitida la propiedad.

QUINTO.- *Estimación del recurso de casación. Asunción de la instancia.*

1.-Se rechazan los óbices de admisibilidad invocados por la Sareb.

Aunque la parte recurrida insiste en la inadmisión del recurso de casación, hemos de mantener la admisión por los propios argumentos del auto de 2 de noviembre de 2022 por el que se admiten los recursos.

Es cierto que el motivo se refiere a sentencias genéricas sobre el título y el modo como vía para adquirir la propiedad, relativas, en concreto, a la *traditiosimbólica* a través del otorgamiento de la escritura pública o de la aprobación de remate en supuestos de **subasta** judicial, y que ninguna de ellas se refiere a la venta directa en el procedimiento concursal. Pero, aunque las sentencias invocadas no abordan expresamente la cuestión planteada, precisamente ésta presenta interés casacional porque no ha sido resuelta por esta sala y es muy relevante, al venir referida al efecto traslativo de dominio de los autos de venta directa dictados en el concurso de acreedores.

2.-La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 interesa la condena de la Sareb al abono de las cuotas de la comunidad de propietarios conforme al art. 9.1 e) de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, al estimar que adquirió la propiedad de los trece inmuebles de dicha comunidad, porque entiende que estaban a disposición de la Sareb desde el 12 de noviembre de 2015, fecha del auto de venta directa, o desde el 29 de marzo de 2016, fecha del auto de rectificación.

La sentencia dictada en primera instancia, a cuya fundamentación se remite expresamente la Audiencia Provincial que la confirma, aprecia la falta de legitimación pasiva de la Sareb, por estimar, en síntesis, que falta el título y el modo, o, todo lo más, el auto de autorización de venta directa constituye el título, pero estima que el contrato no se consuma hasta el otorgamiento de la escritura pública, de donde colige que las citadas resoluciones no le otorgaron a la Sareb la propiedad de los bienes de la concursada.

La recurrente ha alegado como hecho nuevo, cuando ya estaban en tramitación los recursos ante esta sala, que el otorgamiento de la escritura pública ha tenido lugar con fecha 14 de octubre de 2022, y ha aportado una copia. Este documento, como se expondrá, carece de relevancia a efectos de la resolución del recurso.

3.-La parte recurrente invoca la infracción del artículo 1462.2 del Código Civil en relación con los artículos 609 y 1464 del mismo texto legal. Discrepa de la argumentación de la sentencia recurrida, que en aplicación de la teoría del título y el modo, considera que los actos liquidatorios de venta directa no constituyen propiamente títulos de dominio.

Como declara la sentencia de esta sala 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 (Sentencia de 1 de marzo de 1994 y las en ésta citadas).

En nuestro ordenamiento jurídico la doctrina del título y el modo se enuncia en el artículo 609 del Código Civil, cuyo párrafo 2 establece:

«La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición».

Este precepto se ha de relacionar con los artículos 1462 a 1464 del Código Civil, en sede de entrega de la cosa vendida.

El artículo 1462 del Código Civil dispone:

«Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

»Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario».

Y el art. 1464 del mismo Código señala:

«Respecto de los bienes incorporales, registrá lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiendo el vendedor».

4. Esta sala no se ha 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.

Así, entre otras, la Sentencia 952/2002, de 14 de octubre, invocada en el recurso, analiza la eficacia de la **subasta** pública judicial en la transmisión dominical de inmuebles. En ella se concluye que tras la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 -que era la aplicable-, por la Ley 10/1992, 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. En esta sentencia se señala que si bien un cuerpo de sentencias antiguas mantuvo el criterio de hacer necesario el otorgamiento de la correspondiente escritura pública para que se produzca la consumación de la transmisión (entre otras las sentencias de 5 de enero de 1899; 28 de junio de 1949; 17 febrero 1956; y 29 febrero de 1960), más recientemente, esta jurisprudencia ha sufrido un proceso evolutivo, en el sentido de que «con la aprobación judicial de remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato (venta judicial), pues la referida adjudicación que el Juez hace al rematante, no hay obstáculo legal alguno de atribuirle el carácter de tradición simbólica "ficta", al no ser "numerus clausus" la enumeración de las formas espiritualizadas de tradición que hacen los arts. 1462.2º a 1464 CC; con lo que consumada ya la venta por la concurrencia del título (aprobación del remate) y modo (adjudicación de la finca al rematante), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque pueda ser imprescindible para otros efectos (entre ellos el acceso al Registro de la Propiedad), no será necesario, para que a los efectos aquí estudiados, concorra el requisito de la tradición instrumental del citado art. 1462.2 (SS 31 de octubre 1983, 20 de octubre 1989 y especialmente las de 1 de julio de 1991 y 11 de julio de 1992)». En igual sentido se expresa la sentencia de 13 de octubre de 1998, que al efecto establece que «[e]l problema jurídico planteado ha sido resuelto ya por esta Sala en sentencias que especifican, el valor del remate y del pago del precio respecto de los bienes enajenados en **subasta** judicial pública y su eficacia sobre la transmisión de titularidad dominical, aun antes de la expedición del testimonio que sirve para la inscripción».

En igual sentido, la sentencia de 4 de octubre de 2006, conforme a la cual:

«[e]n el supuesto de **subasta** de bienes inmuebles la aprobación del remate equivale al perfeccionamiento de la operación, en tanto que la escritura pública otorgada según lo previsto en el artículo 1514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, y después de la reforma operada por la Ley 10/1992, el testimonio del auto de aprobación del remate, conforman la operación de consumación del acto procesal enajenatorio».

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 (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), 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».

En la más reciente Sentencia 83/2025, de 16 de enero, esta sala estima que no contradice la doctrina jurisprudencial y se ajusta a lo dispuesto en los artículos 609, 1095 y 1462, párrafo primero, del CC, el supuesto enjuiciado en el que la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida, si bien no niega que la expedición del testimonio en el que se documenta la venta judicial produce la tradición simbólica prevista en el párrafo segundo del art. 1462 CC, análogamente a como sucedía anteriormente cuando se documentaba mediante escritura pública, concluye que habiéndose entregado la posesión de la finca a la demandada, tras la aprobación y cesión del remate y el ingreso en la cuenta de depósitos de la cantidad correspondiente, la enajenación forzosa se consumó en ese momento. Esta sentencia señala que se apoya en la sentencia 252/2015, de 6 de mayo, que conoció de un supuesto en el que la entrega real dio lugar a la consumación de la enajenación forzosa y, por tanto, a la traslación del dominio, tras su perfección por la aprobación del remate.

5.-En el presente caso, por auto del 11 de marzo de 2014 del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Valencia se aprobó el plan de liquidación de la entidad Paquemas XXL, S.L. presentado por la administración concursal y se estableció un período de licitación. En ejecución del plan de liquidación se dictó el auto de 12 de noviembre de 2015, en el que consta que la Sareb presentó una oferta, entre otras, respecto de las fincas de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 (NUM000 , NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 , NUM011 y NUM012 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia), y, el precio ofertado por cada una de ellas. No obstante, el citado auto concluyó, en relación con dichas fincas, que las ofertas presentadas por la Sareb no cumplen con el requisito exigido por el plan de liquidación de ser iguales o superiores al saldo vivo de la deuda y se acuerda no admitirlas. A propósito de un recurso de reposición contra dicha resolución interpuesto por la Sareb, el juzgado rectificó de oficio aquel auto y, en relación con dichas fincas, autorizó la adjudicación de las fincas a favor del Sareb por el importe de su deuda viva, que asciende a las cantidades indicadas en el fundamento segundo de dicha resolución.

Por tanto, la Sareb ostentaba créditos con privilegio especial sobre las fincas indicadas (art. 90.1.1.º LC, hoy art. 270.1.º TRLC) y el precio ofertado por el que se le adjudicaban los referidos inmuebles coincidía con el importe de la deuda viva respecto de cada finca, que figuraba expresamente.

La sentencia recurrida considera que estos autos constituyen una mera autorización a la administración concursal para la venta directa de los bienes afectos a crédito con privilegio especial que no constituye ni título ni modo para la adquisición del dominio.

6.-La adquisición de los inmuebles pertenecientes a la comunidad de propietarios actora por la Sareb en el seno del procedimiento concursal constituye una enajenación directa concurrencial prevista en el plan de liquidación que es 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.

Al tratarse de bienes afectos a créditos con privilegio especial, resulta de aplicación el art. 155.4 de la hoy derogada Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio -hoy artículo 210- TRLC, en la redacción aplicable al caso que regula la realización directa de dichos bienes. Dicho precepto dispone:

«4. 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».

Sobre el art. 155.4 LC, la Sentencia 491/2013, de 23 de julio, señala 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 entonces vigente art. 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente en el art. 155 LC.

Esta enajenación directa -que es una venta judicial en tanto que ha de ser autorizada por el juez del concurso-, es una forma de realización de los bienes en el concurso, que en caso de liquidación supone un proceso de ejecución universal. Se trata de una realización coactiva o forzosa que, en este caso, tiene lugar en fase de liquidación, en la que procede la realización de los bienes y derechos de la masa activa para el pago a los acreedores o, en su caso, solo al/los acreedor/es privilegiado/s. Esta realización directa de bienes afectos a

créditos con privilegio especial puede producirse en cualquier fase del concurso (art. 155.4 párrafo 1.º LC y hoy art. 210.1 TRLC).

La Sentencia de esta sala 1374/2024, de 21 de octubre -aunque en un caso diferente- considera que la dación en pago en el concurso a la se refería el citado art. 155.4 LC, es funcionalmente similar a la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, porque se produce en el marco de un proceso universal en el que se da lugar a la enajenación de activos, por lo que realmente no tiene carácter voluntario (la Ley Concursal la trata como una modalidad de «realización», lo que en nuestro Derecho es sinónimo de procedimiento de apremio).

7.-El auto del juzgado de lo mercantil de 12 de noviembre de 2015, complementado con el auto de 29 de marzo de 2016, no es una mera autorización de venta como entiende la Audiencia Provincial. Esta resolución constituye el título para la transmisión del dominio, como llega a admitir, no sin dudas, la sentencia de primera instancia. 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 -que es el ofertado por la Sareb, coincide con el importe de la deuda viva, que expresamente se reseña para cada una de las 13 fincas registrales-.

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 que ha de resolverse radica en determinar si con las resoluciones dictadas de 12 de noviembre de 2015 y 29 de marzo de 2016 puede entenderse también cumplido el requisito del modo o tradición, que la sentencia recurrida identifica con el otorgamiento de la escritura pública.

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.

Si conforme a la doctrina de esta sala la aprobación del remate se considera en las ventas judiciales el título, y el decreto de adjudicación constituye la tradición simbólica; de igual modo, 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 ello, en el presente caso, estimamos que el auto de 12 de noviembre de 2015, junto con su rectificación por auto de 29 de marzo de 2016, constituyen 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, detallada en el auto de 29 de marzo de 2016, 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.

En este sentido, el art. 1156 CC contempla como causa de extinción de las obligaciones la confusión de los derechos de acreedor y deudor. La Sentencia de esta sala de 643/2009, de 1 de octubre, define la dación en pago así:

«[l]a dación en pago, datio in solutum que es una forma especial de pago, llamada también forma subrogada del cumplimiento y consiste en el acuerdo, como negocio jurídico bilateral, de que se cumpla la obligación mediante una prestación distinta de la que era objeto de la misma. Da el concepto la sentencia de 23 de septiembre de 2002 en estos términos:

»"Esta figura jurídica, conforme a la construcción de la jurisprudencia civil, opera cuando la voluntad negocial de las partes acuerdan llevar a cabo la satisfacción de un débito pendiente, y el acreedor acepte recibir del deudor determinados bienes de su propiedad, cuyo dominio pleno se le transmite para aplicarlo a la extinción total del crédito, actuando este crédito con igual función que el precio en la compraventa (Sentencias de 19-10-1992, 26-6-1993, 2-12-1994, 8-2-1996, entre otras)".».

8.-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.

9.- Por lo expuesto, procede casar la sentencia recurrida, asumir la instancia y apreciar la legitimación pasiva de la Sareb para la reclamación efectuada. No obstante, no podemos situar la adquisición en la fecha del auto de 12 de noviembre de 2015, porque hubo de ser rectificado al no tener en cuenta las ofertas de la Sareb, sin que pueda entenderse producida la adquisición de las fincas de la comunidad de propietarios actora hasta el 29 de marzo de 2016.

En consecuencia, se condena a la demandada, conforme al art. 9.1 e) LPH, al pago de las cuotas de la comunidad de propietarios actora correspondientes a las fincas NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011 y NUM012 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia, de la anualidad de 2016 hasta el 29 de marzo, y de las tres anualidades anteriores, más las cuotas devengadas desde el 29 de marzo de 2016 hasta la fecha de interposición de la demanda, más los intereses legales.

SEXTO.- Costas y depósitos

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso extraordinario por infracción procesal deben ser impuestas a la recurrente.

2.- La estimación del recurso de casación conlleva que no proceda hacer expresa imposición de las costas causadas por dicho recurso, según determina el art. 398.2 LEC.

3.- Igualmente, tampoco cabe hacer expresa imposición de las costas causadas por el recurso de apelación, puesto que la estimación del recurso de casación también supone estimación de la apelación (art. 398.2 LEC). Y, respecto de las costas de la primera instancia, al haber sido estimada la demanda, procede su imposición de la parte demandada, conforme al art. 394.1 LEC.

4.- Finalmente, debe acordarse la devolución de los depósitos constituidos para los recursos de apelación y casación, de conformidad con la disposición adicional 15.^a, apartado 8, LOPJ. Se acuerda la pérdida del depósito constituido para el recurso por infracción procesal.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia núm. 328/2020, de 8 de julio, dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, en el recurso de apelación n.º 435/2019.

2.º Estimar el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia núm. 328/2020, de 8 de julio, dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.^a, en el recurso de apelación n.º 435/2019.

3.º Casar dicha sentencia y estimar el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia número 90/2019, de 8 de abril, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Denia, que se revoca, y acordar estimar la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 frente a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., (Sareb) y condenar a la parte demandada a abonar a la parte actora las cuotas correspondientes a las fincas NUM000, NUM001, NUM002, NUM003, NUM004, NUM005, NUM006, NUM007, NUM008, NUM009, NUM010, NUM011 y NUM012 del Registro de la Propiedad número 2 de Denia, de la anualidad de 2016 hasta el 29 de marzo, y de las tres anualidades anteriores, más las cuotas devengadas desde el 29 de marzo de 2016 hasta la fecha de interposición de la demanda, más los intereses legales.

4.º Imponer las costas del recurso por infracción procesal a la Comunidad de Propietarios DIRECCION000.

5.º No hacer expresa imposición de las costas causadas por el recurso de casación, ni de las generadas por el recurso de apelación, e imponer las costas de primera instancia a la parte demandada.

6.º Procédase a la devolución de los depósitos constituidos para recurrir en apelación y casación. Se acuerda la pérdida del depósito constituido para el recurso por infracción procesal.



Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ