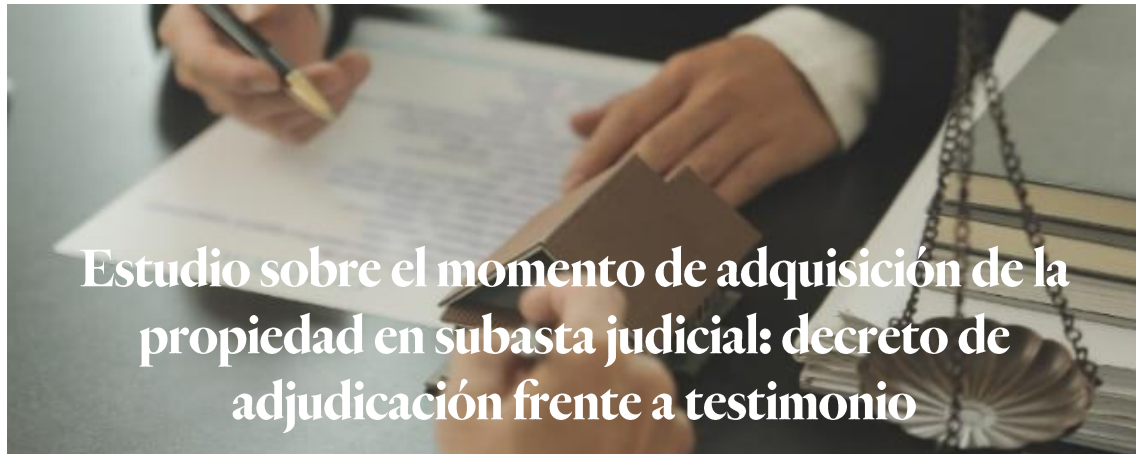


RocaJunyent

Artículo



Cuando se adquiere la propiedad en subasta judicial: decreto de adjudicación o testimonio

El debate jurídico se centra en determinar si la adquisición del dominio en el marco de una subasta judicial se produce con el decreto de adjudicación (título) o con el testimonio del decreto (traditio/consumación), cuestión que tiene consecuencias prácticas relevantes, como la determinación de la normativa aplicable en función del momento temporal en que se sitúe la transmisión.

El sistema civil español exige, conforme al artículo 609 del Código Civil, la concurrencia de título y modo para la transmisión del dominio, operando la traditio como entrega según el artículo 1462 del mismo cuerpo legal. En el contexto de la subasta judicial, el decreto de adjudicación constituye el título y la perfección, mientras que según la doctrina mayoritaria, el testimonio del decreto (artículo 673 LEC) equivale a escritura pública y cumple la función de traditio o consumación.

Momento traslativo en la subasta judicial: ¿decreto de adjudicación o testimonio?

A. Tesis de la consumación con el testimonio del decreto

La Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015 establece que, sustituida la escritura pública por el auto o decreto y su testimonio, este será el momento de la transmisión.

Ello se razona con el argumento de que el testimonio es hoy título bastante para la inscripción (artículo 673 LEC) y equivale a escritura a efectos del artículo 1462.2 del Código Civil. Como regla general, este criterio administrativo fija la fecha del testimonio

como momento de la transmisión, si bien excepcionalmente, si se acredita puesta en poder y disposición anterior, prevalece esa fecha conforme al artículo 1462.1 del Código Civil.

B. Tesis de la transmisión con el decreto de adjudicación

Frente a la línea anterior, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2017 afirma que la transmisión de la propiedad del bien subastado "se produce mediante el otorgamiento del auto o decreto de adjudicación", al resolver sobre los efectos procesales de una tercería, si bien en esa misma resolución se reitera el pasaje de la sentencia de 2015 sobre el testimonio como momento de la transmisión de acuerdo con la legislación civil.

Esta interpretación ha sido acogida por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 6ª, en su Sentencia de 28 de septiembre de 2023, que entiende que la adquisición se produce con el decreto de adjudicación. La Audiencia argumenta que el Tribunal Supremo en 2015 equipara el testimonio a la escritura para la inscripción, mientras que la transmisión se produce con el auto o decreto, apoyándose en la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2017.

Esta interpretación permite distinguir entre la consumación o entrega instrumental (testimonio) y el hito traslativo suficiente a efectos sustantivos y procesales (decreto), especialmente cuando esa distinción evita efectos indeseables como la retroactividad normativa, la inseguridad jurídica o la dependencia de la rogación registral. La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9ª), en sus Sentencias de 14 de febrero de 2017 y de 20 de noviembre de 2021, ha abordado esta cuestión estableciendo una doctrina que puede resumirse en los siguientes términos: la sociedad cuya extinción se ha declarado

**STS 2017 y AP Sevilla:
la transmisión en
subasta se produce con
el decreto, no con el
testimonio.”.**

por simultánea declaración del concurso sin masa y conclusión conserva su personalidad jurídica residual para la realización de sus bienes y el pago de las obligaciones pendientes. Esta personalidad residual no constituye una mera ficción jurídica, sino que conlleva obligaciones concretas para quienes ostentan la condición de administradores o liquidadores de la sociedad extinta, quienes están obligados, tras la declaración y conclusión sin liquidación

de los bienes, a hacer un "uso responsable" de dicha personalidad residual hasta la completa extinción de todas las relaciones jurídicas activas y pasivas, conforme señala el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 15ª) de 16 de enero de 2015.

Esta doctrina implica que, una vez declarada la conclusión y extinción, la sociedad no podrá celebrar nuevos contratos ni asumir nuevas obligaciones, limitándose su capacidad de obrar a la realización de aquellos actos jurídicos encaminados a realizar y transmitir bienes con la finalidad de pagar a los acreedores. Por lo anterior, dado que la sociedad se declara extinta y se ha concluido el concurso sin liquidación efectiva, cabe entender que los administradores sociales se convierten automáticamente en liquidadores sociales conforme al artículo 376 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, resulta pertinente plantearse si estos argumentos pudieran conformar un "deber de diligencia disolutorio/liquidatorio postconcurso" susceptible de generar

responsabilidad de los Administradores Sociales de la mercantil, cuestión que requiere un análisis de la jurisprudencia aplicable.

Título y modo en la subasta judicial: el papel del decreto y del testimonio

A. Argumentos a favor de la tesis del testimonio

1. **Coherencia con el sistema de título y modo:** El decreto constituye el título, mientras que la traditio o consumación se produce con el testimonio del decreto (artículo 673 LEC), conforme a la teoría del título y modo del Código Civil.
2. **Jurisprudencia del Tribunal Supremo:** La Sentencia del Tribunal Supremo de 2015 establece que la consumación se produce con el testimonio (o documento público sustitutivo), siendo el auto o decreto el título, línea que ha sido reiterada.

B. Argumentos a favor de la tesis del decreto

1. **Evitar la dependencia de la voluntad de parte:** Situar la adquisición en el momento del testimonio implica dejar en manos de la parte interesada (que debe solicitar el testimonio) o de la celeridad del órgano judicial el momento exacto de la transmisión, lo que genera inseguridad jurídica y permite manipulaciones en cuanto a la normativa aplicable.
2. **Valor traslativo del decreto:** El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 1 de marzo de 2017, reconoce expresamente que la transmisión se produce con el otorgamiento del auto o decreto de adjudicación, lo que avala el carácter traslativo suficiente del decreto a efectos sustantivos y procesales.
3. **Distinción funcional entre transmisión e inscripción:** El testimonio cumple una función instrumental para la inscripción registral, pero no debe confundirse con el momento de la transmisión del dominio, que se produce con el decreto como acto jurisdiccional que adjudica la propiedad.

Transmisión del dominio en subasta: primacía del decreto frente al testimonio

Así, existen dos líneas jurisprudenciales claramente diferenciadas:

Primera línea: Hace pivotar la consumación en el testimonio (Tribunal Supremo 2015, criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado y práctica registral), basándose en la equivalencia del testimonio con la escritura pública a efectos de traditio ficta.

Segunda línea: Para efectos traslativos y de cómputo relevante en determinados ámbitos, reconoce el auto o decreto como momento de transmisión (Tribunal Supremo

2017, Audiencia Provincial de Sevilla 2023), distinguiendo entre el valor traslativo del decreto y la función instrumental del testimonio para la inscripción.

Valoración de los argumentos

La tesis que sitúa la adquisición en el decreto de adjudicación presenta argumentos de mayor solidez sistemática y práctica:

Seguridad jurídica: Evita que el momento de la transmisión dependa de actuaciones rogadas (solicitud del testimonio) o de los tiempos variables del órgano judicial, lo que podría generar situaciones de incertidumbre e incluso manipulación estratégica de fechas.

Coherencia con la naturaleza del decreto: El decreto de adjudicación es el acto jurisdiccional que atribuye la propiedad al adjudicatario. Retrasar la transmisión hasta el testimonio implica vaciar de contenido traslativo al propio decreto, reduciéndolo a un mero acto preparatorio.

Respeto al principio de irretroactividad: Fijar la adquisición en el decreto impide que reformas legislativas posteriores al decreto pero anteriores al testimonio se apliquen retroactivamente a transmisiones ya perfeccionadas.

Distinción funcional clara: El testimonio cumple una función instrumental y registral (permitir la inscripción), pero no debe confundirse con el momento constitutivo de la transmisión, que se produce con el acto jurisdiccional de adjudicación.

Apoyo jurisprudencial reciente: La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2017, posterior a la de 2015, ofrece una interpretación más ajustada a la naturaleza jurídica del decreto de adjudicación como acto traslativo.

Por el contrario, la tesis del testimonio, si bien cuenta con respaldo jurisprudencial y administrativo, presenta debilidades:

- Introduce un elemento de discrecionalidad temporal incompatible con la certeza que debe presidir las transmisiones de dominio.
- Puede generar efectos retroactivos indeseados al permitir que la normativa aplicable dependa de cuándo se solicita el testimonio.
- Confunde la función registral del testimonio con su supuesto carácter constitutivo de la transmisión.

Decreto vs testimonio: clave del momento de adquisición en subasta judicial

El análisis comparado de las resoluciones y argumentos revela que, si bien existe jurisprudencia en ambos sentidos, la tesis que sitúa la adquisición del dominio en el momento del decreto de adjudicación ofrece una solución más coherente con los principios de seguridad jurídica, irretroactividad normativa y naturaleza del acto jurisdiccional de adjudicación.

Esta solución permite distinguir adecuadamente entre el momento de la transmisión del dominio (decreto de adjudicación) y el momento de acceso al Registro (testimonio)

del decreto), respetando la función propia de cada institución sin generar inseguridad jurídica ni permitir aplicaciones retroactivas de reformas normativas.