

14386 *RESOLUCIÓN de 16 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Jorge López Navarro, contra la nota negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela por la que deniega la inscripción de la escritura de venta judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Jorge López Navarro, contra la nota negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Alicante, don Fernando Trigo Portela, por la que deniega la inscripción de la escritura de venta judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Con fecha 23 de octubre de 1991, la Comunidad de Propietarios del Bloque C1 del Complejo Residencial Alipark de Alicante, presentó, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alicante, autos 1343/1991, demanda en juicio de cognición contra la sociedad U. L. S. A., en estado de suspensión de pagos, así como contra la Comisión Liquidadora de Acreedores de dicha mercantil, en relación con el impago de los gastos de comunidad de dos plazas de aparcamiento (números 1-35 y 1-40, fincas registrales procedentes de la número 20.651. Tanto en las inscripciones correspondientes a las dos plazas de garaje, como en el Libro de Incapacitados del Registro de la Propiedad, aparece inscrito el Convenio de suspensión de Pagos de fecha 25 de noviembre de 1980 y el auto judicial, de fecha 11 de diciembre de 1980 que aprueba el mismo. Entre los pactos recogidos en dicho convenio de acreedores figuran los siguientes: «Primero.—La realización de todos los bienes y derechos obrantes en el patrimonio de la suspensa, para aplicar su importe al pago de los créditos.

Cuarto.—La comisión quedará facultada para realizar las operaciones que exijan la venta y enajenación de los bienes que integran el activo, sin necesidad de previa tasación, por los precios y condiciones que estime convenientes, así como ejercitar acciones judiciales de reclamación de créditos contra terceros, estando asimismo legitimada pasivamente en cualquier procedimiento judicial, pudiendo incluso reconocer créditos». Por Sentencia de fecha 19 de junio de 1993, se condenó a dicha demandada y a la citada Comisión Liquidadora, al pago de los gastos de comunidad, más intereses legales y con imposición de costas. Firmó la sentencia y ante el impago, la Comunidad de Propietarios procedió a la ejecución de la sentencia por vía de apremio, anotándose preventivamente el embargo sobre las dos plazas de aparcamiento en el Registro de la Propiedad. Finalmente las dos plazas de aparcamiento fueron adjudicadas, en ejecución de sentencia a don J. R. C., por providencia de fecha 26 de marzo de 1997. Por escritura otorgada ante el Notario de Alicante don Jorge López Navarro, el 20 de octubre de 1997, el ilustrísimo señor don Eugenio Ruiz de la Cuesta Magistrado Juez de Primera Instancia número 2 de Alicante, formalizó escritura de adjudicación de las dos plazas de garaje, antes dichas a favor de don J. R. C.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número tres de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «Estando inscrito el convenio de suspensión de pagos con fecha 19 de mayo de 1982, y la anotación de embargo letra C, a favor de la C.P.C-1, «Complejo residencial Alipark», el 24 de marzo de 1995, se deniega la inscripción de la precedente escritura de venta judicial, de acuerdo con el artículo 9 de la Ley de Suspensión de Pagos. Contra la precedente nota, y en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 de su Reglamento. Alicante, a 18 de noviembre de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que según se deduce de la nota, lo que el Registrador rechaza no es tanto la escritura notarial, cuanto la actuación del Juez, pues tan sólo debería haber procedido a la ejecución de la sen-

tencia una vez desaparecida en el Registro del Propiedad cualquier referencia al Convenio de Suspensión de Pagos. Que en base a lo anterior la citada escritura, en cuanto a su calificación, está sujeta a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, respecto de los documentos judiciales. Que la calificación registral, aún con su falta de concreción, parece basarse en los párrafos 4 y 5 del artículo 9 de la Ley de Suspensión de Pagos, que no se refieren al presente caso, pues se refieren al período intermedio que va desde que se inicia el expediente de la suspensión de pagos hasta que el mismo concluye con el convenio de acreedores. Que formalizado el convenio puede ocurrir que el suspenso haya sido autorizado por dicho convenio para operar libremente (Resolución de 20—de septiembre de 1983) o bien que se haya designado, como en el presente caso, una Comisión de Acreedores que esté legitimada activa (para disponer) o pasivamente (legitimación procesal). Que las distintas resoluciones de la Dirección General que han rechazado la inscripción de actos dispositivos se basan en no haberse dado cuenta ni intervenido en el procedimiento el Órgano de Control de la Suspensión de Pagos (Resoluciones de 6 de abril de 1987, 21 y 23 de agosto de 1993). Que cuando se anotó el embargo de la Comunidad en el Registro de la Propiedad, que dio lugar a la posterior adjudicación, no se hizo constar, como decía la resolución de 22 de noviembre de 1973, que se suspendería la ejecución del embargo hasta que terminara la tramitación del expediente. Tampoco el Juez lo hizo constar, al tiempo de solicitar la anotación del embargo preventivo. Que cuando el Juez da lugar a la ejecución individualizada es porque entiende que el Convenio de Suspensión de Pagos no impide la misma, más si se ha dirigido la acción contra la suspensa y la Comisión Liquidadora de Acreedores. Que en el presente caso no se puede denegar la inscripción de la venta judicial porque se refiere a deudas posteriores al convenio, y ha sido demandada tanto la suspensa como la Comisión Liquidadora, y el Juez actúa en representación de ambas.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el Notario recurrente sostiene que en la anotación preventiva practicada por el Registrador no se hizo constar que se suspendería la ejecución del embargo hasta que terminara la tramitación del expediente, (Resolución de 22 de noviembre de 1973) doctrina que no era vigente en el momento de la práctica de la anotación. Que la resolución de 15 de febrero de 1962, admitió la anotación preventiva de embargo, por débitos a la Hacienda, sin que fuera obstáculo para practicarla, la existencia de otra anotación judicial anterior, en que consta haberse admitido la solicitud de una empresa para que se declare a la misma en suspensión de pagos. Las resoluciones de 14 y 26 de noviembre de 1968, rechazaron esta posibilidad. Las Resoluciones de 14, 15, y 16 de diciembre de 1971 sostuvieron que no era anotable el mandamiento de embargo, por débitos que no recaen sobre los bienes inmuebles que se pretenden embargar, cuando aparece en el Registro, la situación de suspensión de pagos del titular de los bienes, si no contiene la salvedad de que su función es meramente cautelar, pero sin virtualidad ejecutiva, mientras, no termine el expediente de suspensión. Esa postura mereció críticas doctrinales. Por último la Dirección ha adoptado una nueva posición en la Resolución de 20 de febrero de 1987 y que dice lo contrario de lo sostenido por el Notario recurrente. Que la tesis sostenida por el Notario basada en las tres Resoluciones citadas por él de fechas 6 de abril de 1987, 21 y 23 de agosto de 1993, a la que habría de añadir la de fecha 19 de octubre de 1994, es válida para los supuestos específicos a que se refieren, (créditos privilegiados) pero no lo es, cuando el caso, es el de un acreedor que debería estar sujeto a Convenio. Que la Ley de Suspensión de Pagos (artículos 2, 8, 11) establece unas previsiones para llegar a una declaración que tenga virtualidad «erga omnes» y que haga posible la «par conditio creditorum» (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1959), porque de otro modo el ausente del proceso del Convenio, al perder la posibilidad de intervenir y de impugnarlo, resultaría favorecido (Sentencia del Tribunal Supremo 4 de julio de 1966. Que el Convenio se impone por igual a los acreedores concurrentes, ausentes o ajenos a la suspensión, porque de no ser así resultaría ilusoria la paridad de condición de los acreedores (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1966). Que la calificación del Registrador no invade el fundamento de la resolución judicial (Resolución de 17 de abril de 1989).

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto fundándose en los argumentos expues-

tos por el Notario recurrente, descartando la primera argumentación del mismo, en cuanto cuestiona la posibilidad de calificación por parte del Registrador de la resolución judicial.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 15 y 22 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 y 23 de agosto de 1993, 19 de octubre de 1994 y 28 de septiembre y 25 de noviembre de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Figura inscrito en el Registro un Convenio de Suspensión de Pagos aprobado judicialmente, en el cual se establece el nombramiento de una Comisión Liquidadora, que tiene, entre otras, las siguientes facultades: «Primero: la realización de todos los bienes y derechos obrantes en el patrimonio de la suspensión, para aplicar su importe al pago de los créditos.» «Cuarto: la Comisión quedará facultada para realizar las operaciones que exijan la venta y enajenación de los bienes que integran el activo, sin necesidad de previa tasación, por los precios y condiciones que estime convenientes, así como ejercitar acciones judiciales de reclamación de créditos contra terceros, estando asimismo legitimada pasivamente en cualquier procedimiento judicial, pudiendo incluso reconocer otros créditos.» Estando inscrito este Convenio, se siguen autos de juicio de cognición, en los que son demandados la titular registral y la Comisión Liquidadora, que, no compareciendo, son declaradas en rebeldía, por impago de cuotas de la Comunidad de propietarios de las dos plazas de garaje objeto del procedimiento. Terminado dicho procedimiento por sentencia firme, y, en ejecución de la misma, se toma en el Registro anotación preventiva de embargo para responder de las cantidades reclamadas. Se presenta en el Registro la escritura de venta judicial en la que, como consecuencia del embargo, se adjudican las dos plazas de garaje. El Registrador deniega la inscripción «de acuerdo con el artículo 9 de la Ley de Suspensión de Pagos.» Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior revoca la calificación, y el Registrador apela.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), existiendo Convenio de Suspensión de Pagos, se pueden inscribir adjudicaciones como consecuencia de la ejecución aislada de unos créditos si se acredita cualquiera de estos dos extremos: a) Que las actuaciones ejecutivas se han llevado a cabo con intervención del órgano que según el Registro había de tener facultades dispositivas en interés de todos los acreedores y a fin de que esta Comisión hubiera podido oponerse a la ejecución aislada y al cobro privilegiado si fueran improcedentes, o bien, haber intervenido en otro caso, en las diligencias de avalúo y subasta. b) Que, no obstante, se ordene practicar la inscripción por resolución judicial dictada en procedimiento adecuado con intervención en él de quienes, según el Registro, resulten ser interesados o del órgano colectivo instituido por éstos para velar por los intereses comunes en cuestión. Tratándose, en el presente supuesto de una enajenación en ejecución de sentencia en la que han sido demandados todos los interesados, que reúnen la plena titularidad y facultades dispositivas de la finca, es evidente que todos ellos han tenido la oportunidad de oponerse, sin que lo hayan hecho. Estimar lo contrario, como hace el Registrador, contra toda lógica, no tiene apoyatura legal alguna.

3. Visto lo anterior, es intrascendente que una parte de los créditos sean inmediatamente anteriores al Convenio, y el resto, posteriores, pues tal argumentación es aplicable cualquiera que sea la naturaleza de los mismos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmar el auto presidencial y revocar la calificación del Registrador, que, por otra parte, carece de la más mínima concreción exigible.

Madrid, 16 de junio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

14387 *RESOLUCIÓN de 18 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la propiedad número 1 de Oviedo, don Manuel Figueiras Dacal, a inscribir una escritura de subrogación de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús María Alcalde Barrio, en nombre y representación de la Caja de Ahorros de Asturias, frente a la negativa del Registrador de la propiedad número 1 de Oviedo, don Manuel Figueiras Dacal, a inscribir una escritura de subrogación de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 26 de junio de 1997 ante el Notario de Oviedo don Teodoro Azaustre Torrecilla, los cónyuges don F. A. M. y doña M. F. P. subrogaron a la Caja de Ahorros de Asturias, en la extensión y alcance que resulta del artículo 1211 y concordantes del Código Civil, en un crédito garantizado con hipoteca del que aquellos eran deudores frente al Banco Herrero, S. A., al cual se había dado traslado de la oferta vinculante aceptada por los interesados, y que certificó al séptimo día que aquellos eran titulares de un crédito hipotecario que presentaba una deuda de 10.641.996 pesetas, desglosada por conceptos de principal, intereses y comisiones, importe que incrementado en los intereses posteriormente vencidos fue ingresada por la Caja subrogada en el Banco hasta entonces acreedor el diez del mismo mes para pago de la subrogación en el préstamo de conformidad con la Ley 2/94, lo que quedó acreditado con el justificante de la operación.

Dicho crédito era uno de los sesenta y cuatro créditos en cuenta corriente que el citado Banco había concedido inicialmente a Luis González Riestra, S. L., el que es objeto de subrogación hasta el límite de once millones sesenta mil pesetas, con destino a la promoción y venta de diversas viviendas, y cuyo régimen de disponibilidad quedó determinado en la correspondiente escritura en función del grado de ejecución de las obras a financiar, si bien cumplidos treinta y seis meses desde la fecha del otorgamiento quedarían los límites de disponibilidad reducidos a las cantidades hasta entonces realmente dispuestas. Se convino que los créditos concedidos devengarían un interés inicial fijo durante el primer año del 9 por 100, sujeto a revisión en los años sucesivos, que se aplicarían sobre las cantidades dispuestas y demás adeudos que se hicieren en la cuenta conforme a lo pactado y que se liquidarían mensualmente cargando su importe en la cuenta del acreditado. El límite de disponibilidad de cada crédito quedó sujeto a reducción periódica, transcurridos dos años de vigencia del contrato, en cantidades mensuales, sin perjuicio de facultar al acreditado para hacer entregas en cualquier momento que reducirían el saldo deudor, quedando en tal caso reducido el límite de disponibilidad en igual cuantía a la del ingreso. Quedó garantizado con hipoteca el saldo resultante de la cuenta hasta el límite de catorce millones cuarenta y seis mil doscientas pesetas, más dos millones doscientas mil pesetas para costas y gastos.

Por último, para el caso de transmisión de cualquiera de las fincas hipotecadas, el Banco consintió la asunción por parte del adquirente o adquirentes, del saldo deudor total que arroja la correspondiente cuenta de crédito y que sería siempre igual a la cantidad dispuesta y no amortizada más los intereses, y en su caso, comisiones que se devengaren —habiéndose pactado para tal caso una comisión del 1,0 por 100— y demás adeudos que se hicieren por cualquier concepto en la misma, considerándose operada la subrogación no novatoria del respectivo crédito con dicho adquirente o adquirentes, siempre que resultasen cumplidas ciertas condiciones, y entre ellas, la subrogación del adquirente en la condición de acreditado asumiendo todas su obligaciones, la retención o descuento del precio pactado del importe de la obligación en que se subrogara y la asunción de la obligación personal garantizada con la hipoteca respecto del crédito garantizado con la finca adquirida, subrogándose, sin novación, en la condición jurídica de acreditado, y facultando al promotor para ceder al adquirente las cantidades disponibles por aquél de que no hubiera dispuesto al vender la vivienda hipotecada.

Finalmente, por escritura otorgada el 10 de marzo de 1997, los cónyuges don F. A. M. y doña M. F. P. compraron la finca gravada con dicha hipoteca a la entidad promotora y concesionaria del crédito por un precio del que «se reserva la parte compradora la cantidad de diez millones cuatrocientas cuarenta mil pesetas, importe del capital hoy vivo por cuenta de la referida hipoteca, para hacer con ellas pago del principal del préstamo que grava