

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7632 *Resolución de 4 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. C. D, procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación, de fecha 14 de julio de 2011, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria 1089/2010, expedido el mandamiento el día 12 de diciembre de 2011, se pretende la inscripción de la finca número 5.430 de Malpartida de Plasencia a nombre del acreedor hipotecario por falta de postores en la subasta.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Plasencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento que fue presentado el día 23 de diciembre del pasado año, bajo el asiento 1.386 del Diario 114, procedente del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Plasencia, ejecución hipotecaria 1089/2010, a instancia de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura, frente a Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L., y División de Aislamientos Inteca, S.L., de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se le comunica la calificación desfavorable del mismo. Hechos.—En el documento objeto de calificación, se acuerda la adjudicación de la finca 5.430 de Malpartida de Plasencia a favor de la parte ejecutante, en virtud de decreto firme dictado con fecha 14 de julio de 2011, por la secretaria judicial doña E. S. P., según resulta de testimonio del mismo librado el día 12 de diciembre de 2011.—Con fecha 28 de noviembre de 2011 se inscribió la declaración de concurso voluntario de la entidad «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», según auto firme dictado con fecha 21 de octubre de 2011, por don José Lozano Díaz, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cáceres. Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 18 y ss. de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades y alcance de la calificación y, especialmente, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación de los documentos judiciales.—El artículo 56-2 de la Ley Concursal establece la necesidad de acompañar resolución del Juez del concurso declarando que el bien ejecutado no está afecto o no es necesario para la continuidad de la actividad empresarial del deudor. En base a lo indicado, se suspende la inscripción de la adjudicación, por no reunir los requisitos del artículo dicho. El asiento de presentación se prorroga por 60 días a contar desde la fecha de la notificación de este acuerdo —artículo 323, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria—. Contra la presente nota (...) Plasencia, 19 de enero de 2012. El registrador (firma ilgebile y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. C. D., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura», interpuso recurso, en escrito de fecha 1 de febrero de 2012, con entrada en el Registro la Propiedad de Plasencia el 9 de febrero de 2012, en los siguientes términos: Hechos: Primero.—Antecedentes. Del documento objeto de calificación registral y de la calificación suspensiva que es objeto de este recurso. 1. Con fecha 28 de diciembre de 2010, «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» presentó en el Decanato de los juzgados de Plasencia, demanda de ejecución hipotecaria contra las demandadas «División de Aislamientos Inteca, S.L.», y «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», como prestataria y propietaria de la finca hipotecada, respectivamente. La finca ejecutada era la registral número 5.430 del Registro de la Propiedad de Plasencia, sita en Malpartida de Plasencia. Dicha demanda se turnó debidamente, recayendo su conocimiento al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, y se tramitó bajo los autos número 1089/2010; 2. Tras el cumplimiento de todos los trámites legales aplicables a este tipo de procedimientos, se llevó a cabo la subasta pública de la finca hipotecada, en la que no concurrió ningún postor, por lo que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura», haciendo uso de la facultad que le confería el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicitó su adjudicación por el 50 % del valor de tasación. Mediante decreto, de fecha 14 de julio de 2011, se adjudicó a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» la finca referida por el precio de 325.347,70 euros, correspondientes al 50 % de su valor de tasación; 3. Las mercantiles ejecutadas interpusieron recurso de reposición contra el citado decreto de adjudicación, dándose traslado del mismo a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» para que lo impugnara, si lo estimaba oportuno, lo que efectivamente llevó a efecto en el plazo otorgado a tal fin. Mediante decreto de 15 de noviembre de 2011, el juzgado desestimó el recurso interpuesto de contrario y, expresamente, consideró en el fundamento de Derecho tercero, lo siguiente: «Teniendo en cuenta los argumentos de las dos partes, y concretamente el artículo 568.2 de la LEC, en relación con el artículo 56.2 de la Ley Concursal sobre paralización de ejecuciones de garantías reales, que dice textualmente: «Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración de concurso conste en el correspondiente procedimiento y podrán reanudarse en los términos previstos en este apartado. Se exceptúa el caso en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». Es verdad, que en el caso que nos ocupa tal y como ha argumentado la demandante, no sólo se ha celebrado la subasta sino que además se ha adjudicado el bien a su representada. Se señaló subasta el día 22 de junio de 2011 y se procedió a la adjudicación del inmueble con fecha 14 de julio del corriente. A mayor abundamiento, no existe actividad profesional de las empresas recurrentes, únicamente algunos materiales de construcción y mercancías dentro del inmueble, y aunque se ha solicitado declaración de concurso voluntario por las empresas Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.U., y División de Aislamientos Inteca, S.L., con fechas 19 y 22 de julio del presente año, respectivamente, no se ha declarado el concurso de acreedores»; 4. Una vez desestimado el recurso de reposición interpuesto de contrario y, en consecuencia, siendo firme el decreto de adjudicación de 14 de julio de 2011, se dictó diligencia de ordenación, de fecha 12 de diciembre de 2011 por la que se acordó expedir a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» testimonio del citado decreto de adjudicación, siendo el mismo título bastante para la inscripción a su favor. Igualmente, se acordó librar mandamiento al registrador de la Propiedad de Plasencia para la cancelación de la inscripción de hipoteca tomada respecto a la finca adjudicada, así como para la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones que gravaran la finca referida; 5. En cumplimiento con lo dispuesto por la citada diligencia de ordenación, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, entregó a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» el testimonio del decreto

de adjudicación para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como el mandamiento de cancelación dirigido al citado Registro; y, 6. Doña M. C. C. D., procuradora de los tribunales, una vez liquidado el correspondiente Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, presentó ambos documentos ante el Registro de la Propiedad de Plasencia que los calificó negativamente, suspendiendo la inscripción del dominio a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura». Dicha calificación suspensiva es objeto del presente recurso; y, Segundo.—De los motivos de suspensión expuestos por el registrador de la Propiedad. Dado que la parte interpone recurso frente a la calificación suspensiva efectuada por el registrador de la Propiedad de Plasencia, se hace necesario exponer los términos de la citada nota de calificación. En la citada nota, y tras relatar los hechos que consideró de aplicación en cuanto a la calificación solicitada, el Registrador acordó suspender la práctica de la inscripción de la adjudicación otorgada judicialmente a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura», de conformidad con el siguiente fundamento de derecho: «-El artículo 56-2 de la Ley Concursal, establece la necesidad de resolución del Juez del concurso declarando que el bien ejecutado no está afecto o no es necesario para la continuidad de la actividad empresarial del deudor». En consecuencia, de lo anterior, el registrador suspendió la inscripción de la adjudicación «por no reunir los requisitos del artículo dicho». La representación de la entidad recurrente entiende que dicha calificación suspensiva es improcedente en Derecho, tal y como se expone en los siguientes fundamentos jurídicos. Primero.—De la entrada en vigor de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal. La redacción del artículo 56.2 de la Ley Concursal, transcrito por el registrador en su nota de calificación, es la que actualmente se encuentra vigente después de la última reforma de la Ley Concursal llevada a cabo por la Ley 38/2011, de 10 de octubre. Dicha modificación entró en vigor el 1 de enero de 2012, tal y como establece su disposición final segunda, al menos, en lo que respecta al concreto artículo 56.2. La anterior redacción del artículo 56.2 de la Ley Concursal era del siguiente tenor literal: «Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración de concurso conste en el correspondiente procedimiento y podrán reanudarse en los términos previstos en ese apartado. Se exceptúa el caso en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». La principal diferencia entre ambas redacciones es que la que entró en vigor el 1 de enero de 2012 establece dos novedades a la anterior: el ejercicio de acciones con garantía real se suspenderá desde que conste la declaración del concurso, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de subasta, (anteriormente se exceptuaba este supuesto), y, para el alzamiento de la suspensión será imprescindible que se incorpore un testimonio de la resolución del juez del concurso en la que se establezca que el bien no está afecto o no es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, (dicho requisito no se incluía con anterioridad). Sin embargo, la recurrente recuerda nuevamente que esta redacción entró en vigor el pasado 1 de enero de 2012. A este respecto, igualmente resulta esencial recordar varias fechas atinentes a la ejecución hipotecaria instada por «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura»: 1. La subasta de la finca hipotecada se celebró el 22 de junio de 2011; 2. El decreto de adjudicación se dictó el 14 de julio de 2011; 3. La diligencia de ordenación que decretaba la firmeza del citado decreto de adjudicación y acordaba expedir el testimonio del mismo y el mandamiento de cancelación de cargas, se dictó el 12 de diciembre de 2011; y, 4. La declaración de concurso de «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», se produjo mediante auto de 21 de octubre de 2011. En definitiva, con mucha anterioridad a la entrada en vigor del nuevo artículo 56.2 de la Ley Concursal, «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» ya había celebrado la subasta de la finca hipotecada, se había adjudicado y se había decretado la firmeza de dicha ejecución. Por tanto, sería absolutamente erróneo intentar aplicar el actual artículo 56.2 de la Ley Concursal a la

ejecución iniciada por «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» frente a «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.». En consecuencia, es absolutamente erróneo exigir a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» que, junto al testimonio del auto de adjudicación, presente la resolución del juez del concurso a que hace referencia el actual y vigente artículo 56.2 de la Ley Concursal, pues de entender la postura expresada por el registrador de la Propiedad de Plasencia en su nota de calificación, será tanto como aplicar retroactivamente una norma cuyo período de vigencia está perfectamente marcado en su disposición final tercera, contraviniendo con ello todos los principios constitucionales que conforman nuestro ordenamiento jurídico; y, Segundo.—Del contenido del artículo 56.2 de la Ley Concursal y su errónea aplicación. La recurrente aduce que con la anterior alegación bastaría para estimar el presente recurso, pues el registrador fundamenta su resolución en un precepto que no estaría vigente en el momento en que la recurrente ejecutó, subastó y se adjudicó la vivienda de la mercantil posteriormente declarada en concurso. Sin embargo, y a mayor abundamiento, no sólo no estaba vigente, sino que de haberlo estado, tampoco resultaría aplicable a los hechos aquí debatidos, ni tan siquiera resultaba de aplicación el citado precepto conforme a su anterior redacción. El artículo 56.2 de la Ley Concursal, tanto en la anterior redacción como en su vigente redacción, parten del siguiente supuesto de hecho: «la suspensión de las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de acciones reales contra el patrimonio de un deudor declarado en concurso». Esto es, aplicado al supuesto debatido, que la ejecución hipotecaria iniciada por «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» se encontrara en tramitación todavía a la fecha de declaración del concurso del ejecutado. Repasando nuevamente las fechas de los acontecimientos, se comprobaría cómo la declaración del concurso de «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», se produjo en fecha 21 de octubre de 2011, más de tres meses después de que el inmueble ejecutado fuera adjudicado a «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» mediante decreto de fecha 14 de julio de 2011 o, lo que es o mismo, a la fecha de declaración del concurso de «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura» ya era la propietaria del bien inmueble. En consecuencia, cuando «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», se declaró en concurso, no se estaban llevando a cabo actuaciones en ejercicio de acciones reales, sino que las mismas habían concluido mucho antes de tal momento, siendo así que la entidad recurrente ya era propietaria del bien hipotecado, no suspendiéndose el ejercicio de tales acciones, tal y como exige el presupuesto de hecho del artículo 56.2 de la Ley Concursal (tanto en su anterior redacción como en la vigente), precisamente porque las mismas ya habían concluido, no haciendo falta alguna la suspensión de la acción hipotecaria iniciada frente a la concursada porque había llegado a su fin. Si bien la concursada intentó provocar dicha suspensión a través de la interposición de un recurso de reposición frente al decreto de adjudicación, el juzgado, tal y como se manifestó en el tercer apartado de los fundamentos de Derecho, desestimó dicho recurso y la suspensión pretendida de contrario con los argumentos ya transcritos en el citado antecedente. En dicha argumentación, el propio juzgado excluye la aplicación del artículo 56.2 de la Ley Concursal vigente en aquél momento, puesto que considera que el bien ya estaba adjudicado a la actora y ni tan siquiera, se había declarado judicialmente el concurso de «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.». A este respecto, resulta clarificadora la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2007: «(...) 2. En efecto, el artículo 56 de la Ley Concursal establece la paralización ejecución de garantías reales en caso de concurso, de manera que los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. No obstante, se exceptúan de esa suspensión las actuaciones en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga

sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. 3. En el supuesto de hecho de este recurso, la subasta dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria tuvo lugar el 26 de marzo de 2007 –misma fecha del testimonio del Auto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas–, mientras que la declaración de concurso se produjo el 18 de abril de 2007, la cual se inscribe en el Registro de la Propiedad el 1 de junio de 2007. La adjudicación producida en el procedimiento de ejecución hipotecaria no queda, por tanto, afectada por la declaración del concurso, ya que ésta tiene lugar después de iniciada aquélla (...). En definitiva, tanto si se aceptara como vigente en el momento de los hechos discutidos la nueva redacción del artículo 56.2 de la Ley Concursal, como si se considera el citado precepto conforme a su anterior redacción, en ningún caso su contenido podría ser aplicable a este caso, puesto que: 1. La acción hipotecaria iniciada frente a «Prefabricados y Almacenes Bueno, S.L.», ya estaba concluida en el momento en que se declaró judicialmente su concurso voluntario, habiendo sido el bien ya adjudicado a la entidad recurrente, y 2. Nunca se procedió a suspender dicha acción hipotecaria, a pesar que las demandadas lo intentaron mediante un recurso de reposición, desestimado finalmente por el juzgador de instancia, por lo que la ejecución hipotecaria jamás ha tenido que seralzada, ni por tanto, aportada ninguna resolución del juez del concurso que acredite que el bien ejecutado no está afecto a la actividad profesional o mercantil de la concursada.

IV

El registrador de la Propiedad trasladó al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, el recurso a los efectos de realizar las alegaciones que estimase procedentes. La magistrado-juez, doña María Belén Gamazo Carrasco, emitió, con fecha 16 de febrero de 2012, el siguiente informe: «Ante la solicitud de informe presentada ante este Juzgado por el Registro de la Propiedad de Plasencia, para la sustanciación del recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se hace constar: Que en el presente Juzgado se sigue procedimiento de ejecución hipotecaria N.º 1089/10 a instancia de Liberbank, S.A., frente a División de Aislamientos Inteca, S.L., y Prefabricados y Almacenes Bueno, la demanda fue admitida a trámite por resolución de fecha 1 de febrero de 2011, siendo requeridas y notificadas las partes por diligencia de fecha 8 de marzo. Por resolución de fecha 3 de mayo de 2011, se acuerda sacar a subasta el bien objeto del procedimiento, señalándose para que la misma tuviera lugar el día 22 de junio de 2011. La subasta se celebró en la fecha señalada, quedando la misma desierta por no comparecer ningún licitador a la misma, solicitando la parte ejecutante la adjudicación por el 50% del valor de tasación. Con fecha 14 de julio de 2011 se dicta decreto de adjudicación del bien inmueble a la parte ejecutante por el importe de 325.347,40 euros. Frente al decreto de adjudicación la parte ejecutada interpuso recurso de reposición alegando que las partes ejecutadas habían presentado, con fechas 19 de julio y 22 de julio de 2011 solicitud de concurso voluntario ante el Juzgado de lo Mercantil de Cáceres. El recurso se resolvió mediante decreto de fecha 15 de noviembre de 2011, desestimando el mismo al entender que la resolución de adjudicación es de fecha anterior a la solicitud de concurso, y que ni siquiera constaba en el procedimiento la resolución del Juzgado de lo mercantil respecto de la solicitud del Concurso. Con fecha 27 de octubre de 2011 se recibe oficio procedente del Juzgado de lo Mercantil de Cáceres, comunicando que con fecha 21 de octubre de 2011 se había declarado en concurso voluntario a Prefabricados y Almacenes Bueno en el procedimiento n.º 815/11, y a División de Aislamientos Inteca, S.L., en el procedimiento 831/11, procediendo este Juzgado a la suspensión de la ejecución hipotecaria por resolución de fecha 13 de diciembre de 2011. Toda vez que la tramitación de la declaración de concurso de las partes ejecutadas se encuentra en tramitación ante el Juzgado de lo Mercantil de Cáceres en los procedimientos indicados, en su caso, a los efectos de informe, el Registro de la Propiedad podrá dirigir petición al mencionado Juzgado de lo Mercantil a fin de que informe de la situación del concurso».

V

El registrador de la Propiedad emitió el informe en los términos siguientes: «Informe que emite José Mariano Hernández Daniel, Registrador de la Propiedad de Plasencia, en relación con el Recurso planteado por la representante de Caja Extremadura contra la calificación suspendiendo la inscripción de un Auto de Adjudicación y subsiguiente cancelación de cargas, presentado con fecha veintitrés de Diciembre de dos mil once, bajo el asiento número 1.386 del Diario 114. 1. El escrito de interposición de recurso contra la calificación y subsidiariamente ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, ha sido presentada en tiempo y forma por la que procede su admisión. 2. El objeto del recurso es la suspensión de la inscripción de adjudicación derivada de un procedimiento de Ejecución Hipotecaria, (1.089/2.012 [sic] Juzgado 1.ª Instancia número 3 de los de Plasencia) presentada en el Libro Diario de este Registro con fecha veintitrés de Diciembre de dos mil once y que en esta fecha aparece inscrita la declaración de concurso voluntario de la entidad. 3. La calificación efectuada se basa fundamentalmente en la existencia de un obstáculo para la inscripción que surge del mismo Registro, en ningún momento se afirma que el procedimiento se haya debido suspender o se haya seguido de forma que pudiera dar lugar a la suspensión sin entrar en el tema de que el auto sea de fecha catorce de Julio de dos mil once y por haberse interpuesto un recurso de Reposición, la firmeza del mismo no se acuerda hasta el día doce de Diciembre de dos mil once. 4. La alegación de que se mencione un precepto transcribiendo el texto del mismo que resultó tras una modificación que aun no estaba vigente en el momento de la presentación carece de alcance alguno respecto de la calificación recurrida puesto que el artículo 56 de la Ley Concursal en su redacción vigente en la presentación sostenía la paralización de las ejecuciones de garantías reales sobre bienes del concursado afectos su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad previendo una serie de salvedades en el apartado 2. El citado artículo va referido a la paralización de la ejecución pero de una interpretación conjunta de este artículo con los demás preceptos que integran la Ley Concursal no cabe otra conclusión que exigir que una vez inscrito la declaración del Concurso, sea el titular del Juzgado de lo Mercantil correspondiente quien ordene la cancelación de la citada inscripción y no solo a efectos de suspender el procedimiento, sino también para inscribir las adjudicaciones derivadas del mismo tal como ocurre en el presente caso en el cual lo único que se solicita es que el Juez de lo Mercantil teniendo conocimiento de la adjudicación, manifieste que los bienes objeto de esta Ejecución singular no están comprendidos en los que darían lugar, a la paralización del procedimiento. Plasencia a veintisiete de febrero de dos mil doce».

El registrador elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1921 del Código Civil; 1, 2, 8, 21, 22, 23, 24, 40, 44, 49, 55, 56, 57, 71, 76, 80, 81, 100, 133, 134, 137, 140, 141, 142, 145, 147, 148, 149, 155, Y 198 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; los artículos 207.2, 524.4, 579, 656 a 662, 670, 671, 672, 674 y 681 a 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2.1, 2.4, 26.2, 42.4, 42.5, 68, 118, 126, 127, 130, 132, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; 10, 142, 143, 145, 166.4, 174 párrafo tercero, 175.2, 206.5, 233 y 386 a 391 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia– 10/2006, de 22 de diciembre, 2/2008, de 3 de julio y 5/2009, de 22 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 1988, 12 de junio de 1989, 8 y 14 de noviembre de 1990, 12 de abril de 1991, 23 de marzo y 5 de mayo de 1993, 25 de marzo y 1 de abril de 2000, 21 de enero de 2005, 21 de abril de 2006, 28 de noviembre de 2007, 3 y 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 7 de junio y 8 y 27 de julio de 2010, 9 de mayo, 21 y 23 de julio y 13 de octubre de 2011 y 26 de enero y 16 (3ª), 20 y 27 de febrero de 2012.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria de fecha anterior a la declaración de concurso de la sociedad hipotecante, constando en el folio de la finca adjudicada en el Registro de la Propiedad, en el momento de la presentación del citado decreto de adjudicación, la inscripción de la declaración de concurso de la hipotecante no deudora.

Son hechos a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, los siguientes:

- Con fecha 14 de julio de 2011 se dicta auto de adjudicación de la finca hipotecada.
- Con fecha 19 de julio de 2011, la ejecutada «Prefabricados y almacenes Bueno, S.L.U.», solicita la declaración de concurso.
- Con fecha 21 de octubre de 2011 se declara a la ejecutada «Prefabricados y almacenes Bueno, S.L.» en situación de concurso.
- Con fecha 15 de noviembre de 2011, se desestima por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, el recurso de reposición que la ejecutada «Prefabricados y almacenes Bueno, S.L.», había interpuesto contra el auto de fecha 14 de julio de 2011 de adjudicación, alegando que se había solicitado la declaración de concurso.
- Con fecha 10 de noviembre de 2011, se presenta en el Registro de la Propiedad, mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 y Mercantil de Cáceres, ordenando la inscripción de la declaración de concurso de la ejecutada «Prefabricados y almacenes Bueno, S.L.», inscripción que se practica el 28 de noviembre.
- Con fecha 12 de diciembre de 2011 se expide decreto por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia, por el que se declara firme el auto de fecha 14 de julio de 2011, por el que se adjudicaba la finca a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Extremadura», presentándose dicho decreto en el Registro de la Propiedad el 23 de diciembre de 2011.

2. Con carácter previo ha de precisarse el ámbito de calificación registral de los documentos judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010 y 9 de mayo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

En este caso, lo que el registrador cuestiona con el defecto señalado es la competencia judicial para conocer de la ejecución, dando a entender que, si no se acredita que el bien ejecutado no está afecto y no es necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, la competencia para la ejecución correspondería exclusivamente al juez del concurso (artículos 8, 56 y 57 de la Ley Concursal).

Efectivamente, así es. La ejecución de garantías reales sobre bienes afectos o necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor

concurrido encuentra las restricciones previstas en el artículo 56 de la Ley Concursal y el inicio o reanudación de tales ejecuciones tras la declaración del concurso corresponde al juez del concurso, como expresamente lo declara el artículo 57 de la misma Ley.

Por otro lado, la jurisprudencia (Sentencias de la Sala de Conflictos de Jurisdicción del Tribunal Supremo citadas en el «Vistos») y este Centro Directivo (por todas, la Resolución de 20 de febrero de 2012) tienen sentado que también corresponde al juez del concurso la competencia para declarar la afectación del bien o su carácter necesario o no para la actividad empresarial o profesional del deudor (y así lo impone el artículo 56 de la Ley Concursal tras su última modificación por la Ley 38/2011, de 10 de octubre).

Por todo ello, hubiera podido estimarse correcta la calificación registral de suspender la inscripción de la adjudicación acordada por juez distinto del que conoce el concurso hasta tanto se acreditara con la oportuna resolución del juez del concurso que el bien adjudicado no estaba afecto ni era necesario para la continuidad de la empresa del deudor.

Este efecto suspensivo se haría extensivo a toda actuación anudada a la ejecución –como pueda ser la expedición de la certificación de cargas y la extensión de la correspondiente nota marginal, dado que aquella certificación es de mucho mayor alcance que el meramente informativo (artículo 236-c y d del Reglamento Hipotecario)–.

3. Concorre, sin embargo, en este caso una circunstancia que lleva a una conclusión contraria.

Atendiendo a la cronología de los hechos, que ha quedado expuesta en el anterior fundamento de Derecho, al aprobarse el auto de adjudicación con fecha 14 de julio de 2011 no estaba declarado el concurso, lo que tendrá lugar por auto de fecha 21 de octubre de 2011.

En tal estado de cosas, la ejecución –que está concluida ya al declararse el concurso con la aprobación de la adjudicación del bien ejecutado, aun cuando la resolución judicial adquiera firmeza con posterioridad– no puede verse afectada por la posterior declaración del concurso del deudor contra el que se ha seguido la ejecución. De los artículos 55, 56 y 57 de la Ley Concursal se desprende con toda claridad que la paralización o suspensión de ejecuciones motivadas por la declaración del concurso se refiere a procedimientos iniciados ya o que se inicien después de la fecha del auto de declaración del concurso, pero no a los ya concluidos con la correspondiente aprobación de la adjudicación. Los actos, incluidos los judiciales, anteriores a la declaración del concurso no se invalidan por razón de ésta, sin perjuicio de la posibilidad del ejercicio de las acciones de rescisión cuando sea procedente (artículos 71 y siguientes de la Ley Concursal), posibilidad que, por esencia, no puede darse respecto a actos aprobados judicialmente (Resoluciones de 21 abril 2006 y 28 noviembre 2007).

Y esto con independencia de que el documento judicial de adjudicación haya sido presentado cuando ya consta inscrita la declaración del concurso, pues, como ha declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 26 enero y 16 febrero 2012), la declaración del concurso, así como su inscripción o anotación, no constituye, propiamente, una carga específica sobre una finca o derecho, que haya de ordenarse registralmente con otras cargas o actos relativos al dominio de aquéllos conforme al principio de prioridad consagrado por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, sino que hace pública la situación subjetiva en que se coloca al concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite con posterioridad a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita.

En el presente caso, dado que la adjudicación fue aprobada por auto de fecha anterior a la del auto de declaración del concurso, no procede suspender la inscripción por la falta de concurrencia de un requisito (acreditación de que los bienes ejecutados no están afectos ni son necesarios para la actividad del deudor) que sólo es exigible para las

ejecuciones iniciadas, y no concluidas, al declararse el concurso o que pretendan iniciarse con posterioridad.

Por las razones expuestas, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de mayo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.