

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9208 *Resolución de 14 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A.N.M., en nombre y representación de «Porkytrans, S.L.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Úbeda número 1, doña Pilar Ramos Agustino, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Úbeda don Francisco Javier Vera Tovar el día 9 de enero de 2020, con número 29 de su protocolo, don L., don M., don F., don J. y doña A. S. C. y doña M. Q. C. vendieron a la entidad mercantil «Porkytrans, S.L.» la finca registral 28.167 de dicho Registro.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 1 Úbeda, fue objeto de la siguiente calificación por parte de la registradora, doña Pilar Ramos Agustino:

«Antecedentes de hecho.

Con fecha 10 de enero de 2020, se presentó telemáticamente en este Registro de la Propiedad, bajo el asiento 2,271 del Diario 193, habiendo sido suspendida su calificación por falta de justificación de la autoliquidación del impuesto, aportándose copia física, debidamente autoliquidada, el día 10 de marzo de 2020, copia de escritura otorgada en Úbeda, el día 9 de enero de 2020, ante el Notario don Francisco Javier Vera Tovar, número 29 de su protocolo, por la que don L., don M., don F., don J. y doña A. S. C. y doña M. Q. C. venden a la entidad mercantil Porkytrans, S.L. la finca registral 28.167 de este Registro.

La citada entidad Porkytrans, SL fue declarada en concurso de acreedores con intervención de las facultades de la administración por auto de fecha 24 de mayo de 2018, dictado en el seno del procedimiento concursal 368/2017 seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Murcia, practicándose anotación, con fecha 20 de junio de 2018, de tal declaración de concurso y de las limitaciones a las facultades de administración en el Registro Mercantil de Murcia, según resulta de consulta efectuada al citado Registro Mercantil, no habiendo podido obtenerse información sobre la fase en la que se encuentra el referido concurso.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 51 y 98 y siguientes de su Reglamento, 21, 24, 33 y 40 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, las de 16 de febrero de 2012, 9 de abril de 2013 y 4 de junio y 26 de octubre de 2018, la Registradora que suscribe ha decidido no practicar la inscripción del documento precedente por el defecto que se detalla a continuación, que tiene la consideración de subsanable:

No haber intervenido los administradores concursales prestando autorización o conformidad a la compra efectuada, dada la intervención de las facultades de la

administración de la entidad compradora establecida en el auto de declaración de concurso.

En efecto, la entidad compradora interviene representada por la entidad Urbanisol, S.L., en su calidad de consejera-delegada de la misma, y ésta a su vez interviene representada por don A.N.M., como persona física designada para el ejercicio del citado cargo de consejero-delegado. El notario autorizante de la escritura presentada afirma haber tenido a la vista la documentación auténtica que acredita la citada representación y juzga al representante con la capacidad necesaria para otorgar la escritura. Sin embargo, no efectúa juicio de suficiencia de la representación alegada.

El artículo 21 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, dispone: "1. El auto de declaración de concurso contendrá los siguientes pronunciamientos.... 2.º Los efectos sobre las facultades de administración y disposición del deudor respecto de su patrimonio, así como el nombramiento y las facultades de los administradores concursales... 2, El auto producirá sus efectos de inmediato, abrirá la fase común de tramitación del concurso, que comprenderá las actuaciones previstas en los cuatro primeros títulos de esta ley, y será ejecutivo aunque no sea firme". La Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado reiteradamente que la declaración de concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes. El régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, como resulta del transcrito artículo 21,2 de la referida ley, se le haya dado o no publicidad registra] o extrarregistral y desde ese mismo instante, los actos realizados por el concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas al mismo, Es en el momento de la calificación del título presentado cuando el registrador de la propiedad debe comprobar, en virtud de consulta al Registro Público Concursal, si alguno de los intervinientes en el contrato tiene limitadas o suspendidas sus facultades. Dicha consulta constituye una obligación de los registradores en el ejercicio de su competencia y una posibilidad, pública y gratuita, para cualquier persona interesada en conocerlo, a fin de obtener la mejor información para la toma de sus decisiones cuando se relacione con terceros.

En relación con la publicidad registral del concurso, el artículo 24 de la citada ley dispone: "... 2. Si el deudor fuera sujeto inscribible en el Registro Mercantil, serán objeto de inscripción en la hoja abierta a la entidad, preferentemente por medios telemáticos, los autos y sentencias de declaración y reapertura del concurso voluntario o necesario, de apertura de la fase de convenio, de aprobación de convenio, la apertura de talase. de liquidación, la aprobación del plan de liquidación, la conclusión del concurso y la resolución de la impugnación del auto de conclusión, la formación de la pieza de calificación y la sentencia de calificación del concurso como culpable, así como cuantas resoluciones dictadas en materia de intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del concursado sobre los bienes y derechos que integran la masa activa, Cuando no constase hoja abierta a la entidad, se practicará previamente la inscripción en el Registro... 4. Si el deudor tuviera bienes o derechos inscritos en registros públicos, se inscribirán en el folio correspondiente a cada uno de ellos' la declaración de concurso, con indicación de su fecha, la intervención o, en su caso, la suspensión de sus facultades de administración y disposición, así como el nombramiento de los administradores concursales..."

Respecto a las facultades de la administración concursal, éstas aparecen reguladas en el artículo 33 de la Ley Concursal, que en su apartado b), subapartados 12 y 13 establece como tales: "12º En el concurso necesario, sustituir las facultades de administración y disposición sobre el patrimonio del deudor de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40.2 y, en particular: i) Adoptar las medidas necesarias para la continuación de la actividad profesional o empresarial. ii) Formular y someter a auditoría las cuentas anuales. iii) Solicitar al juez la resolución de contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento si lo estimaran conveniente al interés del

concurso. iv) Presentación de declaraciones y autoliquidaciones tributarias. 13° En el concurso voluntario, intervenir las facultades de administración y disposición sobre el patrimonio del deudor de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40.1 y, en particular: i) Supervisar la formulación de cuantas. ii) Determinar los actos u operaciones propios del giro o tráfico que por ser necesarios para la continuidad de la actividad quedan autorizados con carácter general. iii) Autorizar o confirmar los actos de administración y disposición del órgano de administración. iv) Conceder al deudor la autorización para desistir, allanándose, total o parcialmente, y transigir litigios cuando la materia litigiosa pueda afectar a su patrimonio. v) Autorizar la interposición de demandas. vi) Presentación de declaraciones y autoliquidaciones tributarias".

Por último, en cuanto a las facultades del deudor, el artículo 40 de la repetida Ley dispone: "Facultades patrimoniales del deudor, 1. En caso de concurso voluntario, el deudor conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad. 2. En caso de concurso necesario, se suspenderá el ejercicio por el deudor de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, siendo sustituido por los administradores concursales. 3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez podrá acordar la suspensión en caso de concurso voluntario o la mera intervención cuando se trate de concurso necesario. En ambos casos, deberá motivarse el acuerdo señalando los riesgos que se pretendan evitar y las ventajas que se quieran obtener, 4. A solicitud de la administración concursal y oído el concursado, el juez, mediante auto, podrá acordar en cualquier momento el cambio de las situaciones de intervención o de suspensión de las facultades del deudor sobre su patrimonio. El cambio de las situaciones de intervención o de suspensión y la consiguiente modificación de las facultades de la administración concursal se someterá al régimen de publicidad de los artículos 23 y 24." En el caso que nos ocupa, se desconoce si el concurso tiene carácter voluntario o necesario pero de la información obtenida del Registro Mercantil si resulta que el ejercicio de las facultades patrimoniales del deudor está sometido a la intervención de los administradores concursales, por lo que éstos deben prestar su autorización o conformidad para los actos de administración o disposición que aquél realice, Los actos del deudor que infrinjan las limitaciones establecidas en el citado artículo 40 son anulables, como dispone el apartado 7 de dicho artículo, añadiendo el último párrafo del citado apartado que: "Los referidos actos no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme". El registrador no puede, por tanto, desconociendo tales restricciones, permitir el acceso al Registro de actos otorgados por el deudor concursado que la propia Ley Concursal considera anulables, aun tratándose de actos de administración y aunque la otra parte contratante o el funcionario autorizante no tengan conocimiento de tal situación concursal, pues es su función velar por el buen funcionamiento del sistema de seguridad jurídica cuya tutela tiene encomendada, no permitiendo el acceso al Registro de títulos otorgados por quien no tiene la habilitación legal necesaria para ello.

Contra esta nota de calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender sobre la validez o nulidad del título, cabe (...)

Úbeda, a 13 de abril de 2020. La Registradora.»

III

Don A.N.M., en nombre y representación de «Porkytrans, S.L.», interpuso recurso contra la calificación, mediante escrito que entró en el referido Registro el 25 de mayo de 2020, con las alegaciones que a continuación se transcriben:

«Mantiene la registradora que la sociedad compradora no estaba debidamente representada para el otorgamiento del negocio traslativo contenido en el instrumento público.

A su vez, da por sentado que el Sr. Notario no llevó a cabo juicio de suficiencia de la representación que obra al título. Excediéndose, a nuestro juicio la Sra. Registradora, invadiendo materia y competencias notariales.

Empero el negocio de la compra venta alcanzado entre las partes, libre de cargas y gravámenes, con entrega total del precio en contraprestación, según reza el título, así como habiéndose presentado por la concursada ITP debidamente ingresado al erario, sostiene la Sra. Registradora que la operación de compraventa calificada para inscribir la titularidad del pleno dominio de la finca en favor de mi representada Porkytrans, no se encuentra entre los actos y negocios habituales de la mercantil y que gozan de autorización o conformidad con carácter general (Ley Concursal art. 33 b) 13.º iii)

Yerra la Sra. Registradora a nuestro juicio, pues del propio título más bien se deduce indubitadamente y se constata, que si goza la operación o está amparada entre los actos o negocios autorizados con carácter general.

En este sentido, la capacidad del representante de la compradora, la suficiencia de representación para otorgar la escritura, y elevar a público aquella compraventa pactada entre las partes, está debidamente acreditada, no sólo porque es como lo entendió el Sr. Notario, sino porque es meritorio que tras el acto o negocio jurídico para inscribir, acreció el patrimonio de la concursada, sin asumir cargas ni obligaciones, y porque la contraprestación quedó pagada y el impuesto ingresado en la A.T.A.»

IV

Mediante escrito de 4 de junio de 2020, la registradora de la propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 21, 23, 24, 33 y 40 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2012, 9 de abril y 20 de septiembre de 2013 y 4 de junio, 4 de julio y 26 de octubre de 2018.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación la sociedad «Porkytrans, S.L.» compró un inmueble, representada por la persona física designada para ejercer el cargo de consejero delegado de aquella entidad para el que fue nombrada la sociedad «Urbanisol, S.L.».

La registradora fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en que la sociedad compradora fue declarada en concurso de acreedores con intervención de las facultades de la administración por auto de fecha 24 de mayo de 2018, dictado en el seno del procedimiento concursal 368/2017 seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Murcia, practicándose anotación, con fecha 20 de junio de 2018, de tal declaración de concurso y de las limitaciones a las facultades de administración en el Registro Mercantil de Murcia, según resulta de consulta efectuada al citado Registro Mercantil, no habiendo podido obtenerse información sobre la fase en la que se encuentra el referido concurso. Por ello considera necesario que intervengan los administradores concursales prestando autorización o conformidad a la compra efectuada. Y añade que el notario autorizante de la escritura afirma haber tenido a la vista la documentación auténtica que acredita la representación de la sociedad compradora y juzga al representante con la capacidad necesaria para otorgar la escritura, pero no efectúa juicio de suficiencia de dicha la representación alegada.

2. La calificación debe ser confirmada, pues en situación de concurso de acreedores de la sociedad compradora debe exigirse la intervención del administrador concursal (artículo 40, apartados 1 y 2 de la vigente Ley Concursal).

Los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de

suspensión, no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del Juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (artículo 40.7 de la Ley Concursal).

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo (Resoluciones de 26 de enero, 16 de febrero, 4 de mayo de 2012, 20 de septiembre de 2013 y 4 de julio de 2018, primera, segunda y tercera, entre otras), que la declaración del concurso hace pública la situación subjetiva del 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 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, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Así, el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, que «producirá sus efectos de inmediato (...) y será ejecutivo, aunque no sea firme» (artículo 21.2 de la Ley Concursal), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral prevista en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal. Este último artículo establece los efectos posteriores y específicos que se producen como consecuencia de la constancia de la declaración concursal en el ámbito registral, pero en ningún modo altera la eficacia de tal declaración. Desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso.

3. No puede compartirse la afirmación del recurrente de que la registradora se excede de sus competencias por el hecho de expresar que el notario no ha llevado a cabo juicio de suficiencia de la representación acreditada por el representante de la sociedad vendedora. A la vista de los términos de la escritura es evidente que el notario ha insertado una reseña identificativa de los documentos auténticos exhibidos para acreditar la representación alegada, pero no ha expresado que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para la compraventa que se formaliza (cfr. artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre)

4. Tampoco es aceptable la invocación que se hace en el escrito de recurso al artículo 33.1.b), 13.º, según el cual son funciones de los administradores concursales «En el concurso voluntario, intervenir las facultades de administración y disposición sobre el patrimonio del deudor de conformidad con lo dispuesto por el artículo 40.1 y, en particular: (...) ii) Determinar los actos u operaciones propios del giro o tráfico que por ser necesarios para la continuidad de la actividad quedan autorizados con carácter general». Y es que en la escritura calificada nada se expresa sobre esa determinación que compete a los administradores concursales ni sobre la misma situación de concurso de acreedores (ni siquiera si se ha consultado el Registro Público Concursal o el Registro Mercantil).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación.

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, 14 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.