

### III. Otras disposiciones

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**16377** *RESOLUCIÓN de 17 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Inversiones Inmobiliarias Mosada, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla, número doce, don Francisco Manuel Galán Ortega, de Sevilla, a practicar la cancelación de una anotación de suspensión de pagos, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Macarro Sánchez del Corral, en nombre y representación de la entidad Inversiones Inmobiliarias Mosada, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla, número doce, don Francisco Manuel Galán Ortega, de Sevilla, a practicar la cancelación de una anotación de suspensión de pagos, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Ante el Juzgado de Primera Instancia número dieciocho de los de Sevilla, con el número de autos 4/2000-3.º, se tramitó Procedimiento Judicial Sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguido a instancias de B.B.V. S.A., contra doña María del Carmen S. de V., don Manuel G. del P. y la entidad A. de M. S.A., sobre reclamación de crédito hipotecario, con referencia, entre otras, a la finca registral 13.356. Con fecha cuatro de mayo de 2001, se dictó auto de adjudicación por el que se aprueba el remate de la finca antes señalada a favor de la entidad Inversiones Inmobiliarias Mosada, S.L. Consta en dicho auto de adjudicación que por providencia de fecha diecisiete de febrero de dos mil se acordó la notificación de la existencia del procedimiento a los acreedores posteriores, librándose para ello los correspondientes despachos que fueron cumplimentados en forma, practicándose dichas notificaciones. Asimismo, en el auto de adjudicación referenciado, una vez aprobado el remate, se acordó, la cancelación expresa, de entre otros asientos, de la anotación de formalización de Suspensión de Pagos de los esposos don Manuel G. del P. y doña María del Carmen S. de V., seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Aguilar de la Frontera, bajo el número 127/99. A fin de llevar a efecto las cancelaciones acordadas, con fecha trece de junio de dos mil uno, se libraron por duplicado los oportunos mandamientos de cancelación de cargas dirigidos al Registrador de la Propiedad número doce, de Sevilla.

##### II

Presentados que fueron los mandamientos de cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad, número doce de los de Sevilla fueron calificados con la siguiente nota: «Practicadas las cancelaciones ordenadas, por la inscripción 6.ª de la finca registral 13.356, al folio 83 vuelto del tomo 2.457, libro 304. Dichas cancelaciones, mientras no se declare su inexactitud producen todos los efectos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 97 de la Ley Hipotecaria). Archivado el duplicado con el n.º 211/2001. Sevilla, 29 de agosto de 2001. El Registrador.» Firma ilegible. Nota aclaratoria: «Denegada la cancelación de la anotación de formalización del expediente de suspensión de pagos que se ordena en el precedente

Mandamiento por estimarse que dicho asiento no participa de la naturaleza de aquellos cuya cancelación impone la regla 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en cuanto no refleja acto dispositivo alguno del titular registral posterior a la hipoteca y que esté pendiente de la ejecución de la hipoteca misma, siendo antes bien reflejo registral de una posible situación de insolvencia provisional del titular registral cuya desaparición de los libros registrales debe venir ordenada por el Juez que entendió de dicho procedimiento de conformidad con los principios generales que rigen la materia. Contra la presente calificación puede recurrirse ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en los términos que regula los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Sevilla, 29 de agosto de 2001. El Registrador.» Firma ilegible.

##### III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco Macarro Sánchez del Corral, en nombre y representación de la entidad Inversiones Inmobiliarias Mosada, S.L., interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que el artículo 131, 17.ª de la Ley Hipotecaria establece que verificado el remate o la adjudicación, se dictará auto aprobándolos, ordenándose la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y, en su caso, de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a aquellas, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en la regla cuarta. Que este artículo se refiere a la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones, sin que haga ninguna salvedad o exclusión al respecto y asimismo, dispone que se despachará mandamiento en el que se hará contar que se practicaron las notificaciones expresadas en la regla quinta. Que en el presente caso consta específicamente la notificación a la masa de la suspensión de pagos, por lo que la posibilidad de participar o impugnar el procedimiento hipotecario quedó garantizada (Resoluciones de 28 de septiembre de 1999, 21 de agosto y 23 de agosto de 1993 y 19 de octubre de 1994). Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 25 de noviembre de 1999, hace constar que tratándose de ejecución aislada por créditos con derecho de abstención reconocido y ejercido en el propio expediente de suspensión (en este caso es un derecho reconocido legalmente), la conformidad a la enajenación de la Comisión de Seguimiento no es una decisión discrecional que pueda negarse a conveniencia, sino que se reduce a una toma de conocimiento de la existencia de la ejecución a los solos efectos antes señalados y así se desprende inequívocamente tanto de la ineficacia frente a este crédito del convenio aprobado, como de la inmunidad de aquellos acreedores a las restricciones que en punto a la ejecución de sus derechos comporta la situación de suspensión de pagos, por lo que negarse a cancelar la anotación de suspensión de pagos implica de forma directa hacerles partícipes de los efectos de la Suspensión. Que el Registrador no debe suplir con su calificación la actuación de los Interventores de la Suspensión de Pagos de tal manera que si el artículo 131 de la Ley Hipotecaria dice en su regla 17.ª que deben cancelarse todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la de la hipoteca ejecutada, el Registrador debe cancelarlas y los interventores y los acreedores del suspenso disponen de las acciones que les confiere la propia ley de suspensión de pagos y el resto del ordenamiento Jurídico para la defensa de sus derechos. Que si no las han ejercitado es porque consideran ajustada a Derecho tanto la forma en que se constituyó la hipoteca como la forma en que ha sido ejecutada. Que mantener el criterio del Registrador de la Propiedad de que la cancelación de la anotación de suspensión de pagos debe ser ordenada por el Juzgado que ha entendido de dicho procedimiento concursal, porque no tiene carácter de acto dispositivo, implicaría, siguiendo el mismo razo-

namiento, que la cancelación de una anotación de embargo tampoco puede hacerse por consecuencia de la ejecución de una carga anterior, ya que la anotación de embargo tampoco implica un acto dispositivo del deudor y por tanto sólo podría ordenarse por el Juzgado que mandó anotar la traba.

## IV

El Registrador de la Propiedad en su informe alegó, en síntesis, lo siguiente: Que la constancia de la formalización de la suspensión de pagos en el registro resulta esencial para la eficacia del sistema de publicidad registral para los estados de insolvencia, de tal modo que su desaparición podría hacer surgir la figura de un tercer adquirente protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, frente a quienes se paralizarán los últimos efectos derivados de dicha situación de insolvencia, con lo que parece forzoso concluir que la publicidad de tal situación no puede desaparecer por la inscripción de la adjudicación de una hipoteca constituida con anterioridad, o, lo que es lo mismo, que el sistema de purga establecido por el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria lo es para todos aquellos actos dispositivos realizados por el hipotecante con posterioridad, actos que darían lugar al surgimiento de adquirentes que ya estaban avisados de la constitución de la hipoteca. Que resulta evidente que dicho sistema de purga o cancelación de lo posterior no puede alcanzar al reflejo registral de una situación, como la suspensión de pagos, de naturaleza tan diferente.

## V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Sevilla, con fecha 27 de febrero de 2000 emitió el preceptivo informe en el que expuso que debía confirmarse la nota calificadora denegatoria, pues la anotación que refleja la formalización del expediente de suspensión de pagos no debe ser cancelada, dado que su permanencia está fundamentada en dar publicidad a una situación que debe ser conocida por terceros, ya que cabría la posibilidad de que, conforme al artículo 878 del Código de Comercio, la suspensión de pagos derivase en quiebra y en ella se acordase la retroacción, pudiendo ello afectar a la hipoteca inscrita.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla desestimó el recurso interpuesto confirmando la nota de calificación, fundándose en el informe emitido por el Registrador.

## VII

El Procurador de los Tribunales don Francisco Macarro Sánchez del Corral, en nombre y representación de la entidad Inversiones Inmobiliarias Mosada, S.L., apeló el Auto Presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 15 de la Ley de Suspensión de Pagos, 1, 34, 37, 38, 40, 42, 43, 66,72, 73, 75, 76, 79, 3.º, 82 a 85, 107, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria, 117, 175 y 198 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección general de 8 de junio de 1988, 8 y 14 de noviembre de 1990, 1 de abril de 1991, 9 y 10 de diciembre de 1992, 25 de marzo y 25 de noviembre de 1999 y 27 de marzo de 2002.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso es el de dilucidar si procede cancelar una anotación de formalización de expediente de suspensión de pagos en virtud del mandamiento cancelatorio dictado en Procedimiento Judicial Sumario seguido para ejecución de una hipoteca, habida cuenta que la expresada anotación es posterior a la hipoteca y anterior a la fecha de expedición de la certificación de cargas en dicho procedimiento de ejecución.

2. En el Registro sigue vigente el asiento de hipoteca, pues no está cancelado. Sigue, pues, la presunción, a todos los efectos legales, de que la hipoteca existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Tiene razón el recurrente cuando afirma, por una parte, que el acreedor hipotecario tiene derecho de separación en el expediente de suspensión de pagos, no está sujeto al convenio que se apruebe y, en consecuencia, la anotación de suspensión no tiene por qué ser una excepción a la regla general de cancelación de los asientos posteriores a la hipoteca, y, por otra, que los interventores de la suspensión han sido notificados de la existencia de la ejecución, por lo que sus derechos han sido suficientemente respetados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 17 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**16378** RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Pozo Junio, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Móstoles, Don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Juan Sánchez Ruiz, en nombre de «Pozo Junio, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Móstoles, Don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

## I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia don Agustín Navarro Núñez el 27 de diciembre de 2001, la sociedad «Inmobiliaria V. Iglesias Armada, S.A.» (IVIASA, S.A.) vendió a la sociedad recurrente, «Pozo Junio, S.L.», determinadas fincas urbanas. En dicha escritura se expresa que la sociedad vendedora «... se encuentra en situación legal de suspensión de pagos, con aprobación del convenio (*sic*) en Auto de 11 de noviembre de 1996, número 78/96 por el Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid, por el que se faculta a «Inmobiliaria V. Iglesias Armada, S.A.» para realizar todos los actos de gestión y administración, pudiendo enajenar, ceder, dar en pago, gravar y disponer en general de todos sus bienes», según testimonio notarial que el Notario autorizante tiene a la vista.

## II

Presentada en el Registro de la Propiedad número cuatro de Móstoles copia de dicha escritura fue calificada con nota de 15 de enero de 2002, en la que se expresan cuatro defectos por los que se suspende la inscripción. Devuelto dicho título fue posteriormente presentado (junto a testimonio judicial de 30 de enero de 2002, expedido por la Secretaria del Juzgado número 63 de Madrid, del auto de aprobación del convenio, según se expresa en la nota que a continuación se detalla) y calificado mediante nota fechada el 27 de febrero de 2002, por la que el Registrador consideró subsanado el primero de dichos defectos y mantuvo los tres restantes, que a continuación se transcriben: «2. Constando inscrita la suspensión de pagos en el Libro Especial de Incapacitados, con fecha 6 de marzo de 1996, al Folio 19, Inscripción 11.<sup>a</sup>, y siendo la presente escritura de compraventa posterior a dicha suspensión de pagos, es necesario anotar en el Registro de la Propiedad, en el citado Libro, el convenio aprobado judicialmente, Artículo 17 de la Ley de Suspensión de Pagos a fin de dejar sin efecto registralmente las limitaciones a la capacidad de la entidad suspensa que actualmente publica el registro en base aquel (*sic*) asiento. Art. 18 de la Ley Hipotecaria; 3. Debe constar asimismo anotado dicho convenio en el Registro Mercantil de Madrid, Artículo 17 de Suspensión de Pagos (*sic*), lo cual no se ha acreditado; 4. No se ha acreditado suficientemente la vigencia del convenio aprobado judicialmente de fecha 11 de noviembre de 1996, número 78/96 del Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid, no bastando la exhibición al Notario autorizante del testimonio notarial que se cita, sino que es necesario que el propio Juzgado que conoce del expediente declare la plena capacidad de la sociedad vendedora a la fecha actual, por referencia al expresado convenio, o en su caso por haber cesado la suspensión de pagos por cumplimiento del mismo; resulta ello así mediante la subsanación de los defectos números 2 y 3 anteriores...»

## III

Don Juan Sánchez Ruiz, en nombre de «Pozo Junio, S.L.» interpuso, contra dicha nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que los dos primeros defectos ahora impugnados se refieren a la necesidad de que el convenio aprobado judicialmente conste anotado en el Registro