

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13615 *Resolución de 8 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas recaído en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. L. C., en representación de «Banco Popular Español, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas recaído en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En fecha 15 de marzo de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2 testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena, y recaídos en procedimiento de ejecución hipotecaria. Dicha documentación fue objeto de calificación negativa por tres motivos, calificación que se llevó a cabo el día 2 de abril de 2012 siendo objeto de la preceptiva notificación. Con posterioridad, el día 15 de junio de 2012 se recibe en la oficina del Registro diligencia de subsanación de fecha 29 de mayo de 2012. En dicha diligencia de adición emitida por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena, y entre otras cuestiones irrelevantes para este expediente, se hizo constar que se había dado posesión de las fincas adjudicadas (pues aparte de la que interesa en este expediente había otras) el día 19 de julio de 2011 estando las mismas en estado de abandono por lo que dichas fincas no eran necesarias para la inexistente actividad profesional de la mercantil ejecutada. Esta documentación es de nuevo objeto de calificación negativa manteniendo el registrador dos de los tres defectos anteriormente señalados. Del Registro resulta, aparte de la hipoteca que es objeto de ejecución y de otros asientos que carecen de relevancia para este expediente, la anotación preventiva letra A de fecha 9 de julio de 2010 por la que se hace constar el auto de declaración de concurso del titular registral de fecha 14 de abril de 2010.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de San Javier 2. Nota de calificación. Examinado nuevamente el precedente documento, Ejecución Hipotecaria 659/2009, que fue presentado en este Registro el día 15 de marzo de 2012, con el asiento 200 del Diario 56, el registrador que suscribe suspendió la inscripción solicitada, habiéndose notificado defectos en fecha 2 de abril de 2012, con arreglo a los hechos y Fundamentos de Derecho siguientes: Hechos: Se presenta en este Registro testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación por duplicado, expedidos por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cartagena, en procedimiento de ejecución hipotecaria, número 659/2009, seguido a instancia de Banco Popular Español, S.A., por los que se adjudica la finca registral 17623 de Los Alcázares, a favor de dicha entidad acreedora..., y se ordena cancelar «la inscripción de hipoteca y las

cargas e inscripciones posteriores, incluso aquellas posteriores a la certificación de cargas». Del historial registral de la finca 17623 de Los Alcázares resulta que: 1. Existen las siguientes cargas: 1. Hipoteca a favor del «Banco de Crédito Industrial, S.A.», relacionada en el apartado primero de cargas de la inscripción 1.^a de traslado, que motivó la inscripción 2.^a de la finca objeto de traslado, con fecha 20 de agosto de 1980. 2. Hipoteca a favor del «Banco Popular Hipotecario, S.A.», relacionada en el apartado segundo de cargas de la inscripción 1.^a de traslado, que motivó la inscripción 5.^a de la finca objeto de traslado, con fecha 30 de noviembre de 1998. 3. Hipoteca a favor del «Banco Popular Español, S.A.», que motivó la inscripción 3.^a con fecha 31 de julio de 2003, de la que se ha expedido certificación de cargas en fecha 15 de mayo de 2009 y que es la que motiva la adjudicación. 4. Hipoteca a favor del «Banco Popular Español, S.A.», que motivó la inscripción 4.^a con fecha 6 de noviembre de 2008. 5. Anotación preventiva letra «A» de declaración de concurso abreviado y necesario de la mercantil «Hijos de Salvador Montoya, S.L.», en virtud de auto de fecha 14 de abril de 2010, (dictado en procedimiento de concurso ordinario seguido bajo el número 914/2008, en el Juzgado de lo Mercantil número uno de los de Murcia. No se puede practicar la inscripción del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación que precede con arreglo a los siguientes hechos: 1.–No consta en el decreto de adjudicación que efectivamente se ha requerido de pago al deudor, siendo necesario que el requerimiento se haya realizado efectivamente y además en el domicilio que resulte vigente en el Registro. Si el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su primer apartado que la calificación del registrador se extiende a «que se ha demandado y requerido de pago al deudor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento»; a lo que añade el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que el requerimiento de pago debe realizarse en el domicilio que conste en el Registro. Así la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12-5-2002, señala que uno de los supuestos que pueden ser calificados por el registrador en documentos judiciales, son los obstáculos que surgen del Registro para lograr la adecuada protección de los intereses del titular registral, que no debe sufrir las consecuencias de la indefensión procesal. Por ello, debe el registrador comprobar que se hicieron los requerimientos/notificaciones procesales en tiempo y forma. En igual sentido y relacionado con el principio de tutela judicial efectiva, garantizado por el artículo 24 de la Constitución Española, el Tribunal Supremo en Sentencia de 13 de noviembre de 2001, señala que la incorrecta realización del requerimiento de pago motiva la nulidad del procedimiento. En el mismo sentido STS 5-5-2005. Por todo ello, es necesario que el decreto contenga expresamente que se ha realizado el requerimiento de pago al deudor en el domicilio que consta en el Registro. 2. – No consta, ni tampoco se acredita que la ejecución no recaerá sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley Concursal, con la redacción anterior a la introducida por la reforma de este precepto, o pueda por la Ley 38/2011 de 10 de octubre, aplicarse la misma por la fecha del decreto de adjudicación que es de 13 de mayo de 2010, de conformidad con la disposición transitoria novena. En dicho precepto, establece en su apartado 2, la suspensión de las actuaciones desde la declaración del concurso, salvo, como es el caso, que al tiempo de la declaración del concurso estuvieran publicados los anuncios de la subasta (por Resolución de fecha 2 de octubre de 2009 se acordó anunciar la venta en pública subasta, señalándose para la misma el día 17 de diciembre de 2009) y añadiendo además que la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. 3.–No consta en el decreto de adjudicación las inscripciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, que han de cancelarse y que estaban en el momento de expedirse la certificación (hipoteca de la inscripción 4.^a), sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor, y todo ello de conformidad con el artículo 233 R. H. Fundamentos de Derecho: – Artículos 132 L. H., y 553, 685 y 686 L. E. C. – Resolución D. G. R. N. de 12 de mayo de 2002 – Sentencias del T.S. de 13 de noviembre de 2001 y 5 de mayo de

2005. – Artículos 9 y 21 de la L. H. y 51-9.^a en cuanto a las circunstancias de las inscripciones. (Resoluciones de la D.G.R.N. de 1-3-94; 28-5-99 y 25-5-2001) – «La calificación del Registrador de los documentos judiciales, consecuencia de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española abarca, no la fundamentación del fallo pero sí a la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión» (Resolución de la D.G.R.N. de 26 de abril de 2005). Habiéndose remitido por correo con fecha 15 de junio de 2012, diligencia de subsanación de fecha 29 de mayo de 2012, se califica nuevamente defectuoso en el día de hoy, reiterándose los dos último defectos, esto es 1.–«No consta, ni tampoco se acredita que la ejecución no recaer sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor...», y 2.–«No consta en el decreto de adjudicación las inscripciones posteriores a la hipoteca que se ejecuta, que han de cancelarse y que estaban en el momento de expedirse la certificación...», con arreglo a los hechos y fundamentos de Derecho siguientes: Hechos: 1.–La manifestación de que «la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor», debe realizarse por el Juez del Juzgado de lo Mercantil número uno de los de Murcia, en el que se sigue procedimiento de concurso ordinario bajo el número 914/2008, habiéndose dictado auto de fecha 14 de abril de 2010, por el que se declara el concurso abreviado y necesario de la mercantil deudora; y no por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Cartagena, en el que se sigue dicho procedimiento de ejecución hipotecaria. 2.–Según la mencionada diligencia de adición se cancelan todas las cargas que gravan la finca 17.623 de Los Alcázares, incluso aquellas constituidas con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta, es decir, las hipotecas a favor del Banco de Crédito Industrial y a favor del Banco Popular Hipotecario, que como ya se ha dicho al estar inscritas con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta, no son motivo de cancelación. Fundamentos de Derecho: 1.–Artículo 8 de la Ley Concursal: Juez del concurso.–Son competentes para conocer del concurso los Jueces de lo mercantil. La jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias:... Toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado. Artículo 56: Paralización de ejecuciones de garantías reales.–... 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; y artículo 57 de dicha Ley: Inicio o reanudación de ejecuciones de garantías reales.–El ejercicio de acciones que se inicie o se reanude conforme a lo previsto en el artículo anterior durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del Juez de éste, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia y, en su caso, acordará su tramitación en pieza separada acomodando las actuaciones a las normas propias del procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda 2.–Artículo 233 R.H.: «En el auto de adjudicación de bienes.... se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores pospuestas al crédito del actor que hayan de cancelarse,... sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor....» No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta nota de calificación (...) San Javier, a 26 de junio de 2012. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo: José-Luis Alfonso Salar».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. C., en representación de la entidad «Banco Popular Español, S.A.», interpone recurso exclusivamente contra el defecto señalado con el número uno en virtud de escrito de fecha 13 de julio de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que las dos calificaciones son contradictorias por cuanto en la primera no exigía que la declaración de no estar afectados la hiciera el Juez de lo Mercantil y sí en la segunda; Que siendo la fecha de celebración de la subasta, como

consta, el día 17 de diciembre de 2009 y por tanto anterior a la fecha de declaración del concurso (14 de abril de 2010) por lo que no es de aplicación el artículo 56.2 de la Ley Concursal pues al estar subastada ya la finca, el procedimiento no debe quedar suspendido y por tanto tampoco procede su reanudación ni acreditar la no afección a la actividad profesional o empresarial del deudor; Que en cualquier caso la norma aplicable sería la redacción anterior del artículo 56 de la Ley Concursal por aplicación de la disposición transitoria novena de la Ley 38/2011, de Reforma de la Ley Concursal, cuyo tenor literal excluye la suspensión del procedimiento si ya están publicados los anuncios de subasta por lo que reitera la argumentación anterior. Que en cualquier caso bastaría una mera diligencia ampliatoria del Juzgado de Instancia de la que resultase que los bienes no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional pero en ningún caso del Juez del Concurso.

IV

El Registrador emitió informe el día 25 de julio de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación. Esta Dirección General solicitó documentación complementaria mediante diligencia de mejor proveer que ha sido cumplimentada mediante escrito del registrador de San Javier en fecha 6 de septiembre de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 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, 568, 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; Sentencia del Tribunal Constitucional de 12 de diciembre de 2011; 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, 16 (3.^a), 20 y 27 de febrero, 4 de mayo y 12 de junio de 2012.

1. La única cuestión objeto de recurso en este expediente es si puede tener acceso al Registro de la Propiedad sin intervención del Juez de lo Mercantil un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación de cargas derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria cuando se produce la circunstancia de que el deudor se encuentra en situación de concurso y el decreto de adjudicación es posterior a la fecha de declaración del concurso si bien la subasta se celebró con anterioridad. Las circunstancias de hecho son: el procedimiento de ejecución hipotecaria se inició en el año 2009, se acordó anunciar la subasta por Resolución de 2 de octubre de 2009 y se llevó a cabo la misma el día 17 de diciembre del mismo año. Finalmente el decreto de adjudicación se fechó el día 13 de mayo de 2010. El auto por el que el Juez de lo Mercantil declara el concurso del deudor es de fecha 14 de abril de 2010 y tuvo acceso al Registro mediante anotación preventiva de fecha 9 de julio de 2010. Al tiempo de la presentación en el Registro de la Propiedad del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas por consiguiente consta anotada la declaración de concurso.

2. Con carácter previo es preciso poner de manifiesto una cuestión de procedimiento pues presentada la documentación cuya inscripción se solicitaba el día 15 de marzo de 2012 fue objeto de calificación negativa el día 2 de abril posterior. Como es preceptivo, la nota de calificación advertía de los diversos recursos existentes frente a la misma así

como de los distintos plazos aplicables. Aportada documentación complementaria el registrador emitió una calificación en la que se reiteraba la negativa a practicar la inscripción haciendo constar al pie de la misma los recursos y sus plazos. Como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria «El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de notificación de la calificación». En consecuencia, una vez notificada la calificación comienza a correr el cómputo del plazo de un mes para interponer el recurso. Si durante este plazo el interesado pretende subsanar las deficiencias señaladas en la nota y para ello aporta nueva documentación o subsana la presentada no por ello deja de correr el plazo para impugnar el contenido de la calificación. De este modo si, aportada nueva documentación o subsanada la ya presentada lo es en términos que no satisfacen al registrador que calificó en su momento y el interesado decide recurrir, es preciso que lo haga tempestivamente, antes de que se agote el plazo de un mes desde que se le notificó la calificación negativa. En caso de que el mes haya transcurrido su derecho de impugnación habrá caducado y la presentación de recurso será intempestiva por lo que deberá ser objeto de rechazo. Así lo confirma el segundo párrafo de artículo 323 de la Ley Hipotecaria al decir: «La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta». En el expediente que ha provocado este recurso el registrador al analizar si la documentación presentada para subsanar los defectos observados en su nota es suficiente ha emitido una nueva nota negativa en la que reproduce en su inciso final el conjunto de recursos que puede interponer el interesado así como el plazo para llevarlos a cabo por lo que ha dado pie, indebidamente, a un nuevo cómputo del plazo de un mes que no permite ahora apreciar la concurrencia de causa de inadmisión por extemporaneidad.

3. Entrando en la cuestión de fondo esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de referirse en distintas Resoluciones (*vide Vistos*) a los problemas que suscita la aplicación del artículo 56 de la Ley Concursal en relación con la inscripción de títulos derivados de ejecución hipotecaria en el Registro de la Propiedad. Es preciso recordar la continua doctrina de este Centro relativa a la obligatoriedad para todos los funcionarios y autoridades de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin perjuicio de que 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, impide dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañe 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.

El defecto señalado, lo que cuestiona, 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), cuestión que no sólo tiene una gran trascendencia desde el punto de vista de la regularidad procedimental sino que, como ha tenido ocasión de poner de manifiesto nuestro Tribunal Constitucional (Sentencia de 12 de diciembre de 2011), puede afectar a derechos fundamentales como son el derecho a la tutela judicial efectiva y el derecho al Juez predeterminado por la Ley.

La ejecución de garantías reales sobre bienes afectos o necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor concursado 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 12 de junio de 2012) tienen sentado que también corresponde al Juez del concurso la competencia para declarar si el bien está afecto o su carácter necesario o no para la actividad empresarial o profesional del deudor. Así lo declara el artículo 56 de la Ley Concursal tras su última modificación por la Ley 38/2011, de 10 de octubre que no hace sino consagrar con carácter de Ley lo que la jurisprudencia ya había sentado como criterio jurisprudencial (como reconoció la Resolución de 20 de febrero de 2012). Esta continuidad de criterio hace indiferente, en este concreto aspecto, cuál haya de ser la versión de la norma aplicable (la anterior o la posterior a la Ley 38/2011) pues en cualquier caso la conclusión es la misma.

4. En el escrito de recurso que ha provocado el presente, el recurrente basa su oposición a la decisión del registrador en que la fecha de celebración de la subasta es anterior a la fecha de declaración del concurso por lo que no existe causa de suspensión del procedimiento de ejecución ni, por tanto, posibilidad de reanudación lo que hace irrelevante la justificación de que el bien ejecutado no está afecto a la actividad del concursado. El argumento no puede prosperar porque si bien es cierto que el artículo 56, en su párrafo tercero, (y aquí sí es trascendente el derecho transitorio, dada la redacción anterior a la reforma llevada a cabo por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, aplicable al supuesto a tenor de lo dispuesto en su disposición transitoria novena) exceptuaba de la suspensión del procedimiento el supuesto de que «al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto» añadía un segundo requisito: «y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor» sin que esta segunda circunstancia haya concurrido. Y es precisamente este segundo requisito el que no se acredita en el supuesto de hecho provocando el rechazo del registrador. Como ha quedado expuesto más arriba, dicha circunstancia es un *prius* lógico para la prórroga de la jurisdicción del Juzgado de Primera Instancia una vez declarado el concurso como tuvo ocasión de señalar reiteradamente el Tribunal Supremo y la subsecuente doctrina de esta Dirección General.

No es aceptable en consecuencia la afirmación del recurrente de que ni hay suspensión ni por tanto posibilidad de reanudación. La suspensión es un efecto inmediato derivado de la jurisdicción universal del Juez de lo Mercantil (artículos 8 y 55 de la Ley Concursal) y por ello, con independencia del momento concreto en que el Juzgado de Primera Instancia tenga conocimiento y de la Resolución que el secretario adopte al respecto (artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), desde el punto de vista sustantivo la suspensión opera salvo que concurren los supuestos de excepción previstos en la Ley. En el supuesto de hecho se ha acreditado la concurrencia de uno de los dos requisitos exigidos por el artículo 56 (en su redacción anterior) pero no el segundo. Por eso desde la perspectiva del Registro de la Propiedad no puede darse acceso a una Resolución que no ha sido adoptada por aquél a quien el ordenamiento atribuye la jurisdicción o con su intervención en los términos legalmente previstos habida cuenta de las graves consecuencias señaladas más arriba de orden procedimental que pueden incluso implicar lesión de derechos fundamentales.

Este orden de razonamientos encuentra mayor apoyo en la redacción del segundo párrafo del artículo 56 de la Ley Concursal tras su reforma por la Ley 38/2011 pues ahora la norma declara la suspensión del procedimiento de ejecución de forma incondicional aún cuando se hubiera anunciado la subasta y sólo se «alzará la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la Resolución del Juez del concurso que declare que los bienes o derechos no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial

del deudor» de modo que producida la suspensión en cualquier supuesto corresponde al Juez de lo Mercantil decidir sobre su reanudación o no.

5. Por último, y aunque el escrito de recurso no se refiere estrictamente a la cuestión de cuándo haya de considerarse finalizado el procedimiento de ejecución a fin de entenderlo como actuación anterior a la declaración del concurso, sí que hace referencia a que la celebración de la subasta es anterior a la declaración de concurso lo que a juicio del recurrente excluye toda interferencia de ésta.

La celebración de la subasta en el procedimiento de ejecución no implica todavía la finalización del procedimiento. Como se deduce de una simple lectura del artículo 650 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez realizada la subasta pueden llevarse a cabo distintas actuaciones procesales que incluso pueden llevar a la no aprobación del remate y al cierre del procedimiento o a la celebración de una nueva subasta (artículo 653). De aquí que sólo cuando se apruebe el remate y se consigne, en su caso, el precio total, se dicta el decreto de adjudicación que, aunque puede ir seguido de algunas operaciones complementarias, pone fin al procedimiento de ejecución (artículo 650.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La mera celebración de la subasta no pone fin al procedimiento de ejecución y, en consecuencia, y tal como afirmó este Centro en su Resolución de 4 de mayo de 2012 sólo cuando quede acreditado debidamente que el decreto de adjudicación se llevó a cabo en fecha anterior al auto de declaración del concurso puede afirmarse que el testimonio correspondiente puede acceder a los libros del Registro como acto anterior al concurso aunque conste inscrita o anotada su declaración.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 8 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.