

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11853** *Resolución de 10 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a practicar la cancelación de la inscripción de dominio de una finca como consecuencia de una sentencia por la que se declara resuelta la compraventa de aquélla.*

En el recurso interpuesto por don M. R. S., Abogado, en nombre y representación de don V. T. T., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, a practicar la cancelación de la inscripción de dominio de una finca como consecuencia de una sentencia por la que se declara resuelta la compraventa de aquélla.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia dictada el día 27 de julio de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Eivissa se declara resuelta la compraventa de una finca por falta de pago del precio aplazado mediante condición resolutoria explícita conforme al artículo 1.504 del Código Civil inscrita en el Registro de la Propiedad y se ordena la cancelación de la inscripción de dominio de dicha finca. La demanda fue repartida a dicho Juzgado el 17 de febrero de 2009.

En dicho Registro de la Propiedad consta anotada, el día 17 de diciembre de 2010, la declaración de concurso de acreedores de la titular registral mediante resolución del Juzgado de lo Mercantil número 5 de Madrid, de fecha 31 de julio de 2009.

En este expediente consta haberse comunicado el día 17 de diciembre de 2010 al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Eivissa la referida declaración de concurso.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2 el correspondiente mandamiento judicial relativo a la resolución y a la consiguiente cancelación de inscripción, expedido el 23 de mayo de 2013, fue objeto de la calificación negativa que se transcribe a continuación: «... Previa calificación del precedente documento, se deniega su inscripción por cuanto al haberse declarado en concurso voluntario de la entidad demandada mediante resolución dictada en el procedimiento concursal número 667/09 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número cinco de Madrid en fecha 31 de julio de 2009, las actuaciones a que se refiere el mismo deberían haber quedado en suspenso desde la fecha de dicha declaración de concurso, conforme establece el artículo 55.2 de la Ley Concursal y no tratarse de ninguno de los casos previstos en los artículos 55.1 y 56.2 de dicha Ley. Contra esta calificación (...) Eivissa, veintidós de junio del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

##### III

Don M. R. S., Abogado, en nombre y representación de don V. T. T., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el día 26 de julio de 2013, en el que expresa la siguiente alegación: «Única.– La suspensión del procedimiento prevista en el artículo 56-2 de la Ley Concursal debe

decretarla el Juez una vez conste en el procedimiento la declaración de concurso. Es decir, la suspensión no es automática y debe decretarla el Juez previa la constatación de su procedencia y, en su caso, de la concurrencia del requisito legal. Del mandamiento judicial cuya anotación se deniega no se deriva ni que el procedimiento fuese suspendido antes de ser dictada la sentencia, ni tampoco que debiera haberlo sido, porque no consta que fuera puesta en conocimiento del juez la declaración de concurso antes de que la sentencia ganara firmeza. Entendemos, dicho sea con el debido respeto, que la suspensión del procedimiento es una decisión jurisdiccional que, por lo tanto, solo compete al Juez, si procede y, en cualquier caso, si se adopta o deja de adoptarse indebidamente, las partes tienen a su alcance los correspondientes recursos. Por lo tanto, tratándose de una decisión jurisdiccional que no ha sido adoptada ni consta que debiera haberlo sido no procede la denegación de la anotación por dicha causa».

## IV

El día 14 de agosto de 2013, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.504 del Código Civil; 43, 44, 55, 56 y 57 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 1, 2.1, 2.4, 17, 42 y 135 de la Ley Hipotecaria; 10, 142, 143, 145, 166.4.<sup>a</sup>, 174, párrafo tercero, y 175.2.<sup>a</sup> 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, así como la Sentencia número 361/2013, de 4 junio, de la Sala de lo Civil del mismo Tribunal; 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 abril de 2006, 28 de noviembre de 2007, 3 y 6 de junio de 2009, 7 de junio y 8 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011, 16 (3.<sup>a</sup>) y 20 de febrero, 4 de mayo, 12 de junio, 8 y 12 de septiembre y 6 de noviembre de 2012 y 15 de febrero, 14 de mayo, 1 de julio y 5 de agosto de 2013.

1. En este expediente se debate sobre la pretendida cancelación de la inscripción de dominio de una finca como consecuencia de una sentencia de 27 de julio de 2010 por la que se declara resuelta la compraventa de aquella por falta de pago del precio aplazado mediante condición resolutoria explícita conforme al artículo 1.504 del Código Civil inscrita en el Registro de la Propiedad, cuando en el momento de la presentación en este Registro del correspondiente mandamiento judicial, de 23 de mayo de 2013, consta anotada en los libros registrales, el 17 de diciembre de 2010, la declaración de concurso de acreedores de la titular registral mediante resolución de 31 de julio de 2009.

2. Declarado el concurso del deudor, respecto de bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad, no podrán ejercitarse las acciones resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad, hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o trascurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación (art. 56 de la Ley Concursal). El inicio o ejercicio de tales acciones resolutorias tras la declaración del concurso corresponde al Juez que conoce del mismo, como expresamente establece el artículo 57 de la misma Ley.

Quedan fuera de dichas restricciones las acciones resolutorias para recuperar los bienes no afectos a la actividad del deudor concursado cuyo ejercicio se hubiera iniciado con anterioridad a la declaración de concurso, de suerte que 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 (cfr. las Sentencias del Tribunal

Supremo citadas en el apartado «Vistos» y las Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de junio de 2010, 12 de junio, 12 de septiembre y 6 de noviembre de 2012 y 15 de febrero y 5 de agosto de 2013, entre otras). Así lo dispone 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 rango de Ley el criterio sentado por la jurisprudencia (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: no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia derivada del ejercicio de la acción resolutoria de la compraventa cuando el deudor se encuentra en concurso y del Registro consta dicha circunstancia sin un previo pronunciamiento del juez de lo Mercantil sobre el carácter no afecto del bien correspondiente.

Por todo ello, no puede estimarse el recurso, si bien debe entenderse que, como se expresa para un supuesto análogo en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) número 361/2013, de 4 junio, la calificación registral negativa del título judicial presentado no implica su nulidad o invalidez jurisdiccional, por lo que en el presente caso cabe la eventual subsanación del defecto apreciado mediante el pronunciamiento por parte del juez del concurso del que resulte que la finca referida no está afectada a la actividad profesional o empresarial del concursado como necesaria para la continuidad de dicha actividad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 10 de octubre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.