

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12493** *Resolución de 19 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Daimiel a practicar la cancelación de una anotación preventiva de embargo en favor del Estado que grava una finca cuya titular ha sido declarada en concurso.*

En el recurso interpuesto por don R. N. P., en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Daimiel, don Vicente Aroco Zaballos, a practicar la cancelación de una anotación preventiva de embargo en favor del Estado que grava una finca cuya titular ha sido declarada en concurso.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido el día 31 de julio de 2014 por doña M. P. M. A., Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 y de lo Mercantil de Ciudad Real, se hace saber que en dicho Juzgado se está tramitando procedimiento concursal de la entidad «Proyectos y Construcciones Puente Navarro, S.L.», con ocasión del cual se ha dictado auto firme, de fecha 10 de junio de 2014, por el magistrado-juez del referido Juzgado, en virtud del cual se autoriza a la administración concursal para la venta directa de la finca registral número 2.948 del Registro de la Propiedad de Daimiel, haciéndose constar en el mandamiento que, en virtud de auto ejecutable de la misma fecha, que no se acompaña, se ordena la cancelación de las cargas existentes sobre la finca mencionada, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores.

##### II

Presentado testimonio del referido auto junto con el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Daimiel, que causó la entrada 1324/2015, asiento 1154 del Diario 110, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Daimiel Don Vicente Aroco Zaballos, Registrador de la Propiedad Accidental de Daimiel, Provincia de Ciudad Real, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1324 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Antecedentes de hecho Primero.—Con fecha 28 de mayo de 2015 fue presentado en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 1154 del Libro Diario 110, mandamiento por duplicado expedido por doña M. P. M. A., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 4 y de lo Mercantil de Ciudad Real, el día 31 de enero de 2014, en el que bajo número 693/2009 se siguen autos de concurso abreviado contra «Proyectos y Construcciones Puente Navarro S.L.» por el que se ordena la cancelación de las cargas que gravan la finca número 2948 del término municipal de Daimiel. Segundo.—En el mandamiento objeto de calificación, se ordena de un modo genérico la cancelación de las cargas, respecto de la finca inserta en dicha resolución, así como las inscripciones y anotaciones posteriores, acordada en resolución de la misma fecha. La única carga vigente es una anotación de embargo a favor del Estado. Tercero.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que

suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: Se observan los siguientes defectos que impiden la práctica de las cancelaciones acordadas: 1.–El artículo 55.3 de la Ley Concursal establece que: «Cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». Teniendo en cuenta que la única carga existente es un embargo administrativo y que el mandamiento ordena la cancelación de un modo genérico de las cargas de la finca, no puede acordarse la cancelación del mismo. Además, aunque no se tratase de un embargo administrativo, el mismo artículo exige para la cancelación de cargas la previa audiencia de los acreedores afectados, audiencia que no consta en el mandamiento que haya tenido lugar. En el mismo sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 17 de julio de 2013, para un supuesto anterior a la reforma de la Ley Concursal por la Ley 28/2011 de 10 de octubre, que modifica el artículo 55.3 de la Ley Concursal en el sentido anteriormente visto, viene a señalar: «En el caso debatido, ningún obstáculo hay para la inscripción de la venta, pero no puede cancelarse el embargo administrativo anterior, pues no hay una manifestación expresa del juez concursal acerca de que los bienes estén afectos a la actividad del concursado (afección que, conforme al art. 55 LC, impediría que el embargo anterior a favor de la Agencia Tributaria fuera susceptible de ejecución separada, y permitiría su cancelación por orden del juez concursal); más bien, concluye el Centro Directivo, que de la documentación presentada se desprende que los bienes no están afectos, pues de haberlo estado no se hubiera autorizado su venta. Como consecuencia de esa no afección, el embargo administrativo puede ejecutarse por separado y no cabe su cancelación». 2.–No se inserta, conforme exige el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, la resolución judicial en la que se acuerda la cancelación de las cargas que afectan a la finca. En base a dichos hechos y fundamentos de derecho, el registrador que suscribe ha decidido denegar la práctica de la cancelación ordenada. Este documento ha sido firmado, con firma electrónica reconocida por Vicente Aroco Zaballos, registrador/a de Registro Propiedad accidental de Daimiel a día ocho de junio del año dos mil quince».

Dicha calificación fue notificada al interesado el día 22 de junio de 2015.

### III

El día 15 de julio de 2015, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Daimiel el día 20 de julio de 2015, don R. N. P., en nombre y representación de «Buildingcenter, S.A.U.», interpuso recurso contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Daimiel, con las alegaciones que a continuación se transcriben: «Hechos y fundamentos: Primero.–En fecha 28 de mayo de 2015 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Daimiel, mandamiento de cancelación de cargas, expedido por Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 4 de Ciudad Real, con fecha 31 de julio de 2014, expresando en su parte dispositiva que “por resolución del día de la fecha, se ha acordado remitir a VD el presente a fin de que proceda a la cancelación de las cargas, respecto de la finca inserta en dicha resolución”(…). Segundo.–Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa, con fundamento en que el artículo 55.3 de la Ley Concursal establece que “el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos” y además que no consta en el mandamiento que se haya dado audiencia previa al acreedor afectado. Tercero.–El Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 4 de Ciudad Real expidió mandamiento de cancelación de cargas, con fecha 31 de julio de 2014, tras haber autorizado la venta de la finca 2948, del Registro de la Propiedad de Daimiel, en virtud de auto de fecha 10 de junio de 2014. En el citado auto, se hace constar que se ha dado traslado a las partes personadas de la citada solicitud de autorización de venta, que

incorporaba la oferta presentada por Buildingcenter, S.A.U. en la que se hacían constar las condiciones de la misma, esto es, “libre de obligaciones contractuales con terceros, de ocupantes, de cargas y gravámenes a excepción de la carga hipotecaria que grava la misma”, sin que conste que ninguna de las partes haya hecho alegación alguna (...). De dicha autorización de venta se ha dado la debida publicidad, tal y como se dispone en el citado auto de fecha 10 de junio de 2014, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 155.4 de la Ley Concursal, en el que el Juez pone especial atención al indicar que “no podemos olvidar el sistema previsto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal, que exige, en caso de autorización de venta directa la necesaria publicidad”. Por tanto, habiéndose dado la audiencia debida a la solicitud de la autorización de venta acompañada de la oferta presentada por Buildingcenter, S.A.U., el Estado podría haber interpuesto los recursos procedentes frente a la cancelación de “cargas y gravámenes a excepción de la carga hipotecaria”, pero no se han interpuesto, ya que el auto que autoriza la venta, con las citadas condiciones, es firme. Cuarto.—El artículo 149.3 de la Ley Concursal dispone que “el auto de aprobación de remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial conforme al artículo 90”. Es clara la intención del legislador de posibilitar la transmisión de los bienes en sede de liquidación libres de cargas. En sede de liquidación, todos los bienes que formen parte de la masa activa se enajenan libres de cargas y su producto se destina incrementar la masa activa a favor de todos los acreedores, en coherencia con el principio de la “par conditio creditorum”. En el caso que nos ocupa, la no cancelación del embargo administrativo a favor del Estado supondría convertir el crédito de un acreedor público que ha trabado un embargo con anterioridad al concurso, en un crédito con privilegio especial, privilegio además que el legislador no ha querido otorgarle al no contemplarlo en ninguno de los supuestos que se recogen en el artículo 90 Ley Concursal. Asimismo, no procede aplicar el artículo 55.3 de la Ley Concursal en fase de liquidación y el fundamento está en que en fase de liquidación no cabe hablar de suspensión de ejecuciones, ya que las mismas no se volverán a reanudar, y la realización de los bienes embargados será la prevista en el plan de liquidación aprobado, siendo sustituida la ejecución singular por la ejecución colectiva. Además, el mantenimiento de un embargo individual resultaría incompatible con la naturaleza de la liquidación, en virtud del principio de universalidad de la masa pasiva y la integración de los acreedores en la masa pasiva del concurso. En este sentido el Auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Oviedo de 12 de marzo de 2008 destaca que “la posibilidad de reinicio con subsistencia de los embargos resulta incompatible con el carácter universal del procedimiento concursal y es natural consecuencia, como subraya la Exposición de Motivos de la Ley Concursal de la integración de los acreedores de la masa pasiva del concurso con la finalidad de hacerles pago, total o parcialmente, de sus respectivos créditos por el orden previsto en los artículos 154 y ss... Esta finalidad satisfactoria en el seno del concurso sólo puede hacerse efectiva a través de la purga o extinción de todas las cargas o gravámenes (no reales) que pesaran sobre los bienes del deudor... Con frecuencia esa purga se llevará a cabo a través del auto aprobando el plan de liquidación, en el que habrá de preverse la venta de esos bienes libres de cargas, dirigiendo a tal efecto comunicación a los Juzgados y otros organismos públicos que las hayan acordado al objeto de que procedan a su cancelación... Nada obsta a que con posterioridad el Juez del concurso ordene la cancelación de esas medidas de garantía”. Así se ha llevado a cabo en el caso que nos ocupa, en fase de liquidación y, tras haberse aprobado el plan de liquidación con fecha 25 de febrero de 2013, Buildingcenter, S.A.U. presentó oferta de compra de la finca 2948, “libre de obligaciones contractuales con terceros, de ocupantes, de cargas y gravámenes a excepción de la carga hipotecaria que grava la misma”, venta que autorizó el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 4 de Ciudad Real en virtud de auto de fecha 10 de junio de 2014 y expidiéndose mandamiento de cancelación de cargas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 149.3 de la Ley Concursal y a las condiciones de la oferta de compra de Buildingcenter, S.A.U.

En el mismo sentido se pronuncia el Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Bilbao de 31 de marzo de 2008: “en principio el proceso de liquidación que regulan los artículos 148 de la Ley Concursal obliga, conforme al plan de liquidación aprobado, o en aplicación de las normas subsidiarias del artículo 149 LC, a la enajenación de los bienes para con el producto obtenido proceder al abono de los créditos en el modo que disponen los artículos 154 ss... Precisamente por ello tiene sentido la cancelación de los embargos anteriores a la declaración, que garantizan un crédito que ya ha sido clasificado por la administración concursal y que, por lo tanto no podrá esgrimirse como prioritario, al menos por esa anotación de embargo, frente a los demás acreedores... Los créditos que se aseguraban con los embargos anteriores a la declaración de concurso habrán de realizarse no sobre ese bien, sino sobre la totalidad de la masa activa realizada, en el orden que dispone la norma concursal para el abono de los créditos de esta clase... Por lo tanto, para la enajenación del bien podrá acordarse en el auto de adjudicación correspondiente la cancelación de las cargas, anteriores que tengan las características antes expresadas. No es posible que tras su realización permanezcan estos embargos inscritos, y corresponde al juez del concurso acordar su desaparición para que el adquirente no los padezca y para no otorgar un privilegio que la sola anotación no concede, para perseguir el bien así transmitido a un tercero”. De la misma forma, la Audiencia Provincial de Barcelona, en Auto de 15 de mayo de 2009, limita ese levantamiento sólo a la fase de convenio o liquidación, afirmando: “La cancelación de esos embargos, en las ejecuciones y apremios que hayan quedado suspendidos, podrá tener lugar, en su caso, como efecto de la aprobación de un convenio que afecte a esos bienes o en que así se dispusiera, o cuando los bienes a los que afecta el embargo sean objeto de liquidación concursal, ya que necesariamente se enajenarán libres de embargos anteriores”. Quinto.—Respecto a la competencia del Juez del concurso para acordar la cancelación de la anotación de embargo señalada, cabe destacar lo que ya señalara la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 11 de junio de 2013, es el Juez de lo Mercantil, encargado del concurso, quien resulta competente para conocer de todas las incidencias de la ejecución. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso, ha de ser el Juez del concurso quien debe realizar la calificación de los créditos, de acuerdo a la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso. La Exposición de Motivos de la Ley Concursal señala que “el carácter universal del procedimiento concursal justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al Juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas la ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos”. Por lo expuesto, el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 4 de Ciudad Real, en el ejercicio de su competencia, expidió mandamiento de cancelación de cargas, con fecha 31 de julio de 2014, ordenando la cancelación de todas las cargas, sin excepción alguna, que gravaban la finca 2948, del Registro de la Propiedad de Daimiel. En virtud de los Hechos y Fundamentos anteriores, Solicito se revoque la calificación del Ilmo. Sr. Registrador de Daimiel y, en consecuencia, se proceda a la cancelación de la anotación de embargo a favor del Estado que grava la finca 2948, del Registro de la Propiedad de Daimiel».

## IV

La registradora titular, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, emitió informe el día 29 de julio de 2015, confirmando la nota de calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.3, 8, 20, 24, 43, 55, 149 y 155 de la Ley Concursal; 164 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 84, 257 de la Ley Hipotecaria; 100 y 165 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Especial, Conflicto de Jurisdicción, de 3 de julio de 2008 y 22 de junio de 2009, y de la Sala de lo Civil, de 12 de diciembre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio y 2 y 9 de septiembre de 2013, 1 de abril y 5 de septiembre de 2014 y 2, 6 y 8 de julio de 2015.

1. Se plantea en este recurso si es o no posible cancelar una anotación preventiva de embargo practicado en favor del Estado con anterioridad a la declaración de concurso de la sociedad titular de la finca embargada, una vez abierta ya la fase de liquidación del concurso, en virtud de un mandamiento que incorpora testimonio del auto dictado por el juez de lo Mercantil competente del concurso en el que se autoriza la venta directa de dicha finca, pero no aquel que ordena la cancelación de las cargas que pesen sobre la misma, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores.

Según la calificación impugnada, no procede la práctica de la cancelación del embargo porque, al tratarse de un embargo administrativo, ha de aplicarse lo dispuesto en el artículo 55.3 de la Ley Concursal, que expresamente prohíbe el levantamiento de embargos de tal carácter; y, además, no se inserta la resolución judicial en la que se acuerda la cancelación de cargas que afectan a la finca, de conformidad con el artículo 165 del Reglamento Hipotecario.

El recurrente, por su parte, solicita la práctica de la cancelación pretendida al entender que en fase de liquidación no tiene lugar la aplicación del artículo 55 de la Ley Concursal, y que el mandamiento es suficiente dada la competencia que tiene el juez del concurso para ordenar las cancelaciones pertinentes en el seno del procedimiento concursal.

Ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

2. Como cuestión previa interesa recordar que, 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. Al registrador de la Propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. Sin embargo, 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 impide dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez, razón por la cual, ante una resolución judicial, el registrador, a los exclusivos efectos de la inscripción, debe calificar 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 (artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria).

3. En relación con el primer defecto de la nota de calificación, el defecto debe ser revocado.

Según la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, la regla general consagrada en su artículo 55.1, inciso primero, es la prohibición de iniciar ejecuciones singulares, judiciales, o extrajudiciales. En efecto, en caso de bienes o derechos inscritos en registros públicos, el artículo 24.4 de la Ley Concursal dispone que anotada en éstos la declaración de concurso, no podrán anotarse, respecto de aquéllos, más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo

dispuesto en el artículo 55 de esta Ley. Con arreglo al artículo 55.1, «declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor». El apartado 2 del artículo 55 añade que, «las actuaciones que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos». Este efecto suspensivo de las ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, se produce automáticamente como efecto «ex lege» del auto de declaración de concurso que, como expresamente se encarga de señalar la Ley, produce sus efectos de inmediato (artículo 21.2 de la Ley Concursal), es decir, con independencia de cualquier medio de publicidad, y, respecto de los bienes inscritos en los registros públicos, con independencia de que la declaración de concurso haya llegado o no a conocimiento de esos registros. La regla es, pues, la auto ejecutividad de la declaración de concurso.

Por lo tanto, cuando la ejecución de los embargos esté «en suspenso» (párrafo segundo del artículo 55 de la Ley Concursal), el cierre registral es absoluto pues abarca incluso, según las Resoluciones de 6 de junio de 2009 y 20 de febrero y 20 de junio de 2012 –dictadas en casos de ejecución hipotecaria, pero aplicables a la ejecución de embargos– la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal correspondiente.

Sin embargo, esta regla general tiene excepciones. Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2014, «es cierto que la propia Ley ha admitido algunas excepciones, dentro del propio art. 55 LC, en relación con los procedimientos de apremio administrativos o las ejecuciones laborales en los que ya se hubiera embargado algún bien concreto y determinado, pero únicamente respecto de estos bienes concretos y determinados ya embargados antes de la declaración de concurso. (...) Las únicas excepciones serán las ejecuciones administrativas o laborales que sobre bienes embargados antes de la declaración de concurso no se hayan visto afectadas por la paralización prevista en el artículo 55 de la Ley Concursal, y las ejecuciones de garantías y las acciones de recuperación asimiladas que se hubieran iniciado antes del concurso o antes de la liquidación (...). La prohibición de ejecuciones prevista en el artículo 55 de la Ley Concursal opera tanto sobre créditos concursales, como sobre los créditos contra la masa, y cesa con la aprobación del convenio, conforme a lo regulado en el artículo 133.2 de la Ley Concursal».

En efecto, conforme al artículo 55.1, segundo inciso, de la Ley Concursal, aunque se haya declarado el concurso, existen dos tipos de embargos cuya ejecución sí puede iniciarse o continuarse siempre y cuando los embargos hubieran sido trabados antes de la declaración de concurso. El citado precepto permite la continuación (e iniciación) de la ejecución no obstante la declaración de concurso de las dos siguientes clases de embargos: los embargos laborales –si se hubiera decretado el embargo con anterioridad a la fecha de la declaración de concurso– y los embargos administrativos si se hubiera dictado diligencia de embargo con anterioridad a la fecha de la declaración de concurso.

Ahora bien, para ambos casos se imponen dos importantes limitaciones: la primera, que los bienes embargados no han de resultar necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor y, la segunda (expresamente establecida mediante la modificación de la norma por el artículo único.42 de la Ley 38/2011, de 10 de octubre), que la ejecución sólo podrá continuarse hasta la aprobación del plan de liquidación (artículo 55.1 de la Ley Concursal).

Responde a la lógica del sistema «que si el concurso de acreedores entra en la fase de liquidación, haya una única ejecución universal de todo el patrimonio del deudor concursado, para que pueda asegurarse el pago de los créditos conforme a las reglas legales de preferencia de cobro, previstas para acreedores tanto concursales como contra la masa» (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2014). La única excepción será la prevista en el artículo 57.3 en relación con las garantías reales, en los supuestos contemplados en dicho precepto.

La integración de los bienes embargados en la masa activa determinará su afectación al convenio o, como ocurre en el presente caso, al plan de liquidación, para ser enajenados

y con su producto hacer pago a los acreedores conforme a las reglas concursales. Esa integración en la masa activa se produce en concepto de bienes libres de embargos por ejecuciones singulares, prescindiendo de los que quedaron suspendidos, pues la traba no crea un derecho real ni un privilegio especial en el concurso.

En la fase de liquidación, atribuida la competencia de la ejecución universal al juez del concurso, con la excepción en relación con las garantías reales del artículo 57.3, también le debe ser atribuida la competencia para decretar los correspondientes mandamientos cancelatorios de las anotaciones preventivas de embargo. Por ello, el artículo 149, apartado número 5, de la Ley Concursal determina que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen».

Debe concluirse, por tanto, que abierta la fase de liquidación, con la aprobación de la adjudicación o transmisión, el juez del concurso puede decretar la cancelación de los embargos administrativos toda vez que no se trata de créditos con privilegio especial, quedando así limitado el objeto de esta Resolución (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo defecto hace referencia a que «no se inserta, conforme exige el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, la resolución judicial en la que se acuerda la cancelación de las cargas que afectan a la finca». Debe partirse del hecho de que estamos en presencia de un mandamiento judicial expedido por el secretario judicial en el que se inserta un auto del juez por el que se autoriza la venta directa de la finca registral 2.948 exigiendo el cumplimiento de determinados requisitos para dicha venta, manifestándose, después de la transcripción del auto, al final del mandamiento, que se proceda a la cancelación de las cargas, respecto de la finca descrita en dicha resolución, así como las inscripciones y anotaciones posteriores. No es, consecuentemente, el mandamiento cancelatorio expedido por el secretario Judicial conforme al actual artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el procedimiento de ejecución.

De acuerdo con lo expuesto en el anterior fundamento de Derecho, compete al juez ordenar la cancelación de las anotaciones (cfr. artículo 149.5 de la Ley Concursal) en el auto de aprobación de la transmisión del bien, lo que no queda suficientemente claro en el mandamiento expedido, por lo que este defecto debe ser confirmado, no obstante lo cual, el defecto será fácilmente subsanable, mediante la aportación de un nuevo mandamiento en el que se inserte el auto del juez ordenando dicha cancelación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada en cuanto al primer defecto; y desestimar el recurso y confirmar la nota en cuanto al segundo defecto, 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, 19 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.