

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6253** *Resolución de 7 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palencia nº 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña A. R. A. B., en nombre y representación de «Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. unipersonal», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Palencia número 1, doña Marta Polvorosa Mies, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

##### I

En el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 20/2014, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Palencia a instancias de «Cajas Rurales Reunidas, S.C.C.» frente a «Construcciones Valderrama, S.A.», se dictó, el día 1 de junio de 2015, decreto por el que se adjudicó en cesión de remate a «Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. unipersonal» las catorce fincas sobre las que se verificó la ejecución, por un precio correspondiente al 50% del valor de tasación de cada una de ellas.

##### II

El mencionado decreto de adjudicación, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1 el día 21 de diciembre de 2015, siendo objeto de suspensión conforme a los siguientes extremos: «Entrada: 2552/2015; Asiento: 883 Diario: 156. Concepto: adjudicación y cancelación cargas. Presentante: J. C. H. F. Autorizante: Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción N.º 2 de Palencia. Procedimiento: ejecución hipotecaria 20/2014. Calificación registral Antecedentes de hecho Con fecha veintiuno de Diciembre de dos mil quince, fue presentado en este Registro, testimonio del decreto de adjudicación de fecha uno de junio de dos mil quince, y mandamiento por duplicado, ambos expedidos el diecinueve de noviembre de dos mil quince por el Juzgado de referencia, para el procedimiento indicado, a instancia de Cajas Rurales Reunidas, Sociedad Cooperativa de Crédito contra Construcciones Valderrama, SA, por los que se adjudica a la cesionaria Cimenta2 Gestión de Inversiones, SA Unipersonal, las fincas registrales números 92.014, 92.016, 92.020, 92.022, 92.026, 92.028, 92.046, 92.048, 92.058, 92.060, 92.062, 92.066, 92.076 y 92.096, y se ordena la cancelación de la hipoteca que se ejecuta en el procedimiento, así como las cargas posteriores a la misma. Se acompañan las cartas de pago de la autoliquidación del impuesto, y el justificante de presentación a efectos del impuesto de plusvalía. Habiéndose aportado con fecha ocho de los corrientes, escrito de fecha 3 de diciembre de 2015 suscrito por Don V. R. F., en nombre y representación de la entidad Cimenta2 Gestión de Inversiones, SA Unipersonal, sobre libertad arrendaticia de las fincas, con firma legitimada con fecha 21 de diciembre de 2015. Fundamentos jurídicos I. Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos

contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. II: Los defectos que impiden la inscripción: 1.º–La diligencia de ordenación que se incorpora al mandamiento de cancelación es incongruente con el decreto de adjudicación, en cuanto «Acuerda poner en posesión del inmueble adjudicado al ejecutante Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A.U., a cuyo fin se acuerda proceder a requerir al ejecutado Construcciones Valderrama S.A., a través del administrador concursal, Lener Administraciones Concursales, S.L., para que desaloje la finca...» cuando el ejecutante ha sido Cajas Rurales Reunidas, Sociedad Cooperativa, de Crédito, y el adjudicatario por la cesión del remate Cimenta2 Gestión de Inversiones, SAU, aunque en realidad y según el resto de los documentos aportados el nombre de la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción es Cimenta2 Gestión E Inversiones, SAU, todo lo cual deberá ser objeto de aclaración. 2.º–Según resulta de consulta realizada el Registro Mercantil la entidad ejecutada Construcciones Valderrama SA se encuentra en situación de concurso por Auto de 27 de marzo de 2015, firme el 5 de junio de 2015, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Palencia en el procedimiento 171/2015. Acordada la apertura de la Fase de Liquidación por Auto de fecha 24 de abril de 2015. El decreto de adjudicación, del procedimiento de ejecución hipotecaria 20/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Palencia fue dictado el día 1 de junio de 2015, es decir, con posterioridad al auto de declaración de concurso de la ejecutada. Por tanto, una vez declarado el concurso la competencia para la ejecución de garantías reales sobre bienes afectos o necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y el inicio o reanudación de tales ejecuciones tras la declaración del concurso corresponde al juez del concurso, y, como tiene reconocido la DGRN también corresponde al juez del concurso la competencia para declarar la afectación del bien o su carácter necesario o no para la actividad empresarial o profesional del deudor todo ello conforme los artículos 8, 56 y 57 de la Ley Concursal y Resoluciones DGRN 4 mayo 2012, 16 junio 2006, según la cual: «el art. 24 respecto a los bienes y derechos inscritos en registros públicos, una vez anotada la declaración del concurso, no podrán anotarse más embargos o secuestros posteriores a la declaración del concurso que los acordados por el juez de este, salvo lo dispuesto en el art. 55, según el cual declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales y extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor, pudiendo continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución de los que se hubiere dictado providencia de apremio y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto del embargo resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. Y los apartados 2 y 3 establecen que las actuaciones que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración del concurso». La RDGRN reitera que la Ley 38/2011 «ha corroborado el criterio ya sostenido jurisprudencialmente relativo a la necesidad de que para continuar la ejecución concursal al margen del Juez del concurso es preciso que se acredite por el juzgado de lo mercantil encargado del concurso que los bienes no están afectos a la actividad profesional o empresarial o a una actividad productiva.» Por tanto, dado que el registrador de la propiedad carece de competencia para apreciar si los bienes concretos están o no afectos a las actividades del deudor concursado implica la necesidad de un pronunciamiento judicial expreso pues su falta no puede ser interpretado en un sentido o en otro por ello será necesario para practicar la inscripción a favor del adjudicatario, que se acredite que los bienes ejecutados no están afectos ni son necesarios para la actividad del deudor que sólo es exigible para las ejecuciones iniciadas, y no concluidas, al declararse el concurso o que pretendan iniciarse con posterioridad. 3.º–Según consta en el decreto de adjudicación se reclaman en el procedimiento un importe de 2.358.051,81 euros de principal cuando en realidad la suma del principal de las fincas ejecutadas según el Registro de la Propiedad asciende a 2.357.100 euros, lo cual deberá ser objeto de aclaración ya que no puede reclamarse en perjuicio de terceros más importes que los garantizados con la hipoteca, de conformidad con el artículo 692 LEC y artículo 130

LH. 4.º—Por la misma razón y estando la persona ejecutada en concurso de acreedores, deberá constar en el mandamiento de cancelación «que lo entregado al acreedor en pago del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria» conforme dispone el artículo 132 LH en relación artículo 692 LEC. 5.º— De conformidad con consulta realizada por mí al Registro Mercantil, resulta que la denominación de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es Cimenta2 Gestión e Inversiones SA, y no Cimenta2 Gestión de Inversiones, SA, lo cual deberá ser objeto de aclaración. III: La presente nota de calificación se expide por triplicado, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículo 58 y 598 (*sic*) Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Palencia 1, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Palencia a veintiocho de enero de dos mil dieciséis (firma ilegible). La Registradora. Fdo.: Marta Polvorosa Mies». Dicho documento fue retirado por su presentante el día 3 de febrero de 2016 y vuelto a presentar el día 15 de febrero de 2016, acompañado de un mandamiento aclaratorio, dando lugar a una nueva nota de suspensión de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Entrada: 2552/2015: Asiento: 883 Diario: 156. Concepto: adjudicación y cancelación cargas. Presentante: J. C. H. F. Autorizante: Juzgado de 1.ª Instancia E Instrucción N.º 2 de Palencia. Procedimiento: ejecución hipotecaria 20/2014. Calificación registral Antecedentes de hecho Con fecha veintiuno de Diciembre de dos mil quince, fue presentado en este Registro, testimonio del decreto de adjudicación de fecha uno de junio de dos mil quince, y mandamiento por duplicado, ambos expedidos el diecinueve de noviembre de dos mil quince por el Juzgado de referencia, para el procedimiento indicado, a instancia de Cajas Rurales Reunidas Sociedad Cooperativa de Crédito contra Construcciones Valderrama SA, por los que se adjudica a la cesionaria Cimenta2 Gestión de Inversiones SA Unipersonal, las fincas registrales números 92.014, 92.016, 92.020, 92.022, 92.026, 92.028, 92.046, 92.048, 92.058, 92.060, 92.062, 92.066, 92.076 y 92.096, y se ordena la cancelación de la hipoteca que se ejecuta en el procedimiento, así como las cargas posteriores a la misma. Se acompañan las cartas de pago de la autoliquidación del impuesto, y el justificante de presentación a efectos del impuesto de plusvalía. Habiéndose aportado con fecha ocho de los corrientes, escrito de fecha 3 de diciembre de 2015 suscrito por Don V.R.F., en nombre y representación de la entidad Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU, sobre libertad arrendaticia de las fincas, con firma legitimada con fecha 21 de diciembre de 2015. Calificada negativamente con fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis, fue retirado el documento, y ha sido reportado el día quince de los corrientes, junto con mandamiento expedido por la Secretaria Judicial del Juzgado doña A. F. L. Fundamentos jurídicos I: Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. II: Los defectos que impiden la inscripción: Se observan los siguientes defectos en cuanto al nuevo mandamiento de referencia: 1.º- Carece de fecha. 2.º- No incorpora la resolución en virtud del cual se dicta, de conformidad con el artículo 257 LH. 3.º- Se equivoca en el nombre de la cesionaria que no es el que allí consta, Cimentado2 Gestión de Inversiones S.A.A. Unipersonal, sino Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. Por tanto, no se ha subsanado ninguno de los defectos de la nota de calificación de fecha 28 de enero de

2016. III: La presente nota de calificación se expide por triplicado, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículo 58 y 598 (sic) Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Mana Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Palencia 1, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Palencia a dieciséis de febrero de dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: Marta Polvorosa Mies».

### III

Doña A. R. A. B., en nombre y representación de «Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. unipersonal», interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en atención a los siguientes argumentos: «(...) Motivos: Por la Registradora se deniega la inscripción por una serie de defectos, frente a los cuales se ha de indicar lo siguiente: Primero.–Se dice por la Registradora: 1.º–La diligencia de ordenación que se incorpora al mandamiento de cancelación es incongruente con el decreto de adjudicación, en cuanto «Acuerda poner en posesión del inmueble adjudicado al ejecutante Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A.U., a cuyo fin se acuerda proceder a requerir al ejecutado Construcciones Valderrama, S.A., a través del administrador concursal, Lener Administraciones Concursales, S.L., para que desaloje la finca...», cuando el ejecutante ha sido Cajas Rurales Reunidas, Sociedad Cooperativa de Crédito, y el adjudicatario por la cesión del remate Cimenta2 Gestión de Inversiones, SA Unipersonal, aunque en realidad y según el resto de los documentos aportados el nombre de la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción es Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A., todo lo cual deberá ser objeto de aclaración. Es evidente que se trata de un error de transcripción que será subsanado previa petición al Juzgado. No parece que sea de tal trascendencia como para impedir la inscripción interesada. Segundo.–Se hace alusión a la situación de concurso de (...) Construcciones Valderrama, S.A., se encuentra en situación de concurso por Auto de 27 de marzo de 2015, firme el 5 de junio de 2015, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Palencia en el procedimiento 171/2015. Acordada la apertura de la Fase de Liquidación por Auto de fecha 24 de abril de 2015. El decreto de adjudicación, del procedimiento de ejecución hipotecaria 20/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Palencia fue dictado el día 1 de junio de 2015, es decir, con posterioridad al Auto de declaración de Concurso de la ejecutada. Por tanto, una vez declarado el Concurso la competencia para la ejecución de garantías reales sobre bienes afectos o necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y el inicio o reanudación de tales ejecuciones tras la declaración del concurso corresponde al juez del concurso, y, como tiene reconocido la DGRN también corresponde al juez del concurso la competencia para declarar la afectación del bien o su carácter necesario o no para la actividad empresarial o profesional del deudor todo ello conforme los artículo 3, 56 y 57 de la Ley Concursal y Resoluciones DGRN 4 mayo 2012, 16 junio 2006, según la cual: «el art. 24 respecto a los bienes y derechos inscritos en registros públicos, una vez anotada la declaración del concurso, no podrán anotarse más embargos o secuestros posteriores a la declaración del concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo dispuesto en el art. 55, según el cual declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales y extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor, pudiendo continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución de los que se hubiere dictado providencia de apremio y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto del embargo resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. Y los apartados 2

y 3 establecen que las actuaciones que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración del concurso». Sin embargo, tal y como se hace constar en el propio decreto de adjudicación en sus antecedentes tercero y quinto, el auto por el que se despachó ejecución contra la demandada se dictó con fecha 11 de febrero de 2014. Por su parte la subasta se celebró el día 25 de junio de 2014 y se celebró la comparecencia para la cesión de remate el día 17 de julio de 2014 a favor de la mercantil Cimenta2, Gestión e Inversiones S.A. Unipersonal con CIF (...). Por lo tanto, habiendo sido declarado el concurso de Construcciones Valderrama, S.L., mediante Auto de fecha 27 de marzo de 2015, firme el 5 de junio de 2015, no son de aplicación las disposiciones tenidas en cuenta para denegar la inscripción. Tercero.—Respecto a los importes 3.º—Según consta en el decreto de adjudicación se reclama en el procedimiento un importe de 2.358.051,81 euros de principal cuando en realidad la suma del principal de las fincas ejecutadas según el Registro de la Propiedad asciende a 2.357.100 euros, lo cual deberá ser objeto de aclaración ya que no puede reclamarse en perjuicio de terceros más importes que los garantizados con la hipoteca, de conformidad con el artículo 692 LEC y artículo 130 LH. En el Decreto de Adjudicación se dice que la cantidad reclamada es de «En concreto, la cantidad reclamada es de dos millones novecientos cuarenta y siete mil trescientos 4 veintiséis euros con ochenta y un céntimos (2.947.326,81 €) de principal, de los que dos millones doscientos treinta y siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con noventa y siete céntimos (2.237.459,97 €) corresponden a principal, noventa y siete mil doscientos sesenta y ocho céntimos con ochenta y ocho céntimos (97.268,88 €) a intereses remuneratorios, veintitrés mil trescientos veintidós y dos euros con noventa y seis céntimos (23.322,96 €) a intereses moratorios y quinientos ochenta y nueve euros con doscientos setenta y cinco céntimos (589,275 €) a costas y gastos procesales». Existe pues un error en la calificación, puesto que la cantidad de 2.358.051,81 € que se señala es el total por principal, intereses remuneratorios y moratorios. Como se recoge en la citada resolución las cantidades reclamadas fueron de 2.237.459,97 € de principal, 97.268,88 € de intereses remuneratorios y 23.322,96 € de intereses moratorios, no excediendo por tanto las cantidades fijadas como responsabilidad hipotecaria del total de las fincas. Cuarto.—Igualmente y relacionado con lo anterior 4.º- Por la misma razón y estando la persona ejecutada en concurso de acreedores, deberá constar en el mandamiento de cancelación «que lo entregado al acreedor en pago del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria» conforme dispone el artículo 132 LH en relación artículo 692 LEC. Remitiéndonos a lo anterior, lo entregado al acreedor en modo alguno excede del límite de la cobertura hipotecaria, ya que como consta en el decreto la adjudicación se ha realizado por los siguientes importes: Parte dispositiva 1.—Se adjudican a la cesionaria del remate, Cimenta2 Gestión de Inversiones, S.A. Unipersonal, con CIF (...), las fincas cuyas descripciones registrales constan en el primer antecedente de hecho de esta resolución, por los precios (correspondiente al 50% del valor de la tasación) de: —para la finca n.º 92 014 de 144.800 euros. —para la finca n.º 92 016 de 153.800 euros. —para la finca n.º 92 020 de 158.300 euros. —para la finca n.º 92 022 de 153.800 euros. — para la finca n.º 92 026 de 153.800 euros. —para la finca n.º 92 028 de 80.825 euros. —para la finca n.º 92 046 de 153.800 euros. —para la finca n.º 92 048 de 80.825 euros. —para la finca 21º 92 058 de 153.800 euros. —para la finca n.º 92 060 de 144.800 euros. —para la finca n.º 92 062 de 153.800 euros. —para la finca n.º 92 066 de 80.825 euros. —para la finca n.º 92 076 de 80.825 euros. —para la finca n.º 92.096 de 80.825,00 euros, que hacen un total de un millón setecientos setenta y cuatro mil ochocientos veinticinco euros (1.774.825 €)». Quinto.—Por último 5.º— De conformidad con consulta realizada por mí al Registro Mercantil, resulta que la denominación de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A., y no Cimenta2 Gestión de Inversiones, S.A., lo cual deberá ser objeto de aclaración. Es evidente que se trata de un error a la hora de transcribir el nombre. No parece que sea de tal trascendencia como para impedir la inscripción interesada».

## IV

La registradora, doña Marta Polvorosa Mies, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó elevado a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 9, 18, 130 y 132 de la Ley Hipotecaria; 51.9.<sup>a</sup> y 100 del Reglamento Hipotecario; 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 8, 50, 56 y 57 de la Ley Concursal; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2000, 6 de julio y 1 y 17 de octubre de 2001, 23 de septiembre y 20 de octubre de 2002, 13 de enero de 2003, 28 de noviembre de 2007, 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 12 de septiembre, 8 y 19 de noviembre y 17 de diciembre de 2012, 8 de noviembre de 2013, 24 de octubre de 2014 y 4 de abril de 2016.

1. Este recurso tiene por objeto la calificación de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 20/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Palencia. Son cinco los defectos de la nota de calificación:

– El primero de ellos señala que la diligencia de ordenación que se incorpora al mandamiento de cancelación es incongruente con el decreto de adjudicación, en cuanto a la identificación del ejecutante y del adjudicatario.

– En el segundo entiende que dado que la entidad ejecutada se halla declarada en concurso, y que el decreto de adjudicación del procedimiento de ejecución hipotecaria fue dictado con posterioridad al auto de declaración de concurso, la competencia para la ejecución de garantías reales sobre bienes afectos o necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y el inicio o reanudación de tales ejecuciones tras la declaración del concurso corresponde al juez del concurso, y también corresponde al juez del concurso la competencia para declarar la afectación del bien o su carácter necesario o no para la actividad empresarial o profesional del deudor todo ello conforme los artículos 8, 56 y 57 de la Ley Concursal.

– En el tercero, hace constar que según consta en el decreto de adjudicación se reclama en el procedimiento un importe de 2.358.051.81 euros de principal cuando el principal de las fincas ejecutadas según el Registro de la Propiedad asciende a 2.357.100 euros, no pudiendo reclamarse en perjuicio de terceros más importes que los garantizados con la hipoteca, de conformidad con los artículos 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 130 de la Ley Hipotecaria.

– Por la misma razón y estando la persona ejecutada en concurso de acreedores, señala en el cuarto defecto que deberá constar en el mandamiento de cancelación «que lo entregado al acreedor en pago del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria» conforme dispone el artículo 132 de la Ley Hipotecaria en relación artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

– Por último según consulta realizada al Registro Mercantil, resulta que la denominación de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es «Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.», y no «Cimenta2 Gestión de Inversiones, S.A.», como consta en el documento calificado.

2. Deben analizarse conjuntamente (dada la relación existente entre los mismos) el primer y el quinto de los defectos consignados en la nota. Conforme a lo establecido en los artículos 9.e) de la Ley Hipotecaria y 51.9.<sup>a</sup> de su Reglamento, una de las circunstancias esenciales que se han de consignar en la inscripción y que han de resultar con total claridad del título, es la referente a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haya de practicar la inscripción. Esta exigencia, derivada del principio de especialidad, no ha

quedado adecuadamente satisfecha en el presente caso. El hecho de que a lo largo del contenido del decreto y del mandamiento aparezcan contradicciones (se dice que ha pedido la puesta en posesión del inmueble como ejecutante adjudicataria una entidad distinta de la que en otros apartados se ha señalado como adjudicataria a través de la cesión de remate), o imprecisiones técnicas (la denominación de la entidad a la que se cede el remate no coincide con la que resulta del Registro Mercantil), si bien en cierto sentido, como reconoce el recurrente, pueden considerarse errores de transcripción de poca relevancia, sí que en su conjunto generan dudas sobre los datos exactos de la entidad a cuyo favor ha de practicarse la inscripción del bien adjudicado. Deben por tanto confirmarse ambos defectos que, por otro lado, son de fácil subsanación mediante la presentación de la oportuna diligencia aclaratoria librada por el Juzgado.

3. El segundo de los defectos parte de la circunstancia de que la sociedad ejecutada había sido declarada en concurso de acreedores con anterioridad a la fecha en la que se ha dictado el decreto de adjudicación. En efecto, «Construcciones Valderrama, S.A.» fue declarada en concurso mediante auto de 27 de marzo de 2015, habiéndose acordado la apertura de la fase de liquidación por auto de 24 de abril de 2015. El decreto de adjudicación que ha motivado la calificación objeto del presente recurso es de fecha 1 de junio de 2015. Bien es cierto que el procedimiento se inició antes de la declaración del concurso pero no lo es menos que su tramitación no había concluido cuando esta se produjo, por lo que le es plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley Concursal: «Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán, si no hubiesen sido suspendidas en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 bis, desde que la declaración del concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho. Sólo se alzarán 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 son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor».

Esta Dirección General considera que tratándose de bienes no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, el argumento básico de la competencia del juez del concurso sería la vis atractiva de que goza, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.4 de la Ley Concursal. Sin embargo, de la interpretación conjunta de los artículos 56 y 57 de la misma Ley Concursal debe entenderse que los bienes no necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial no están sujetos a limitación en cuanto al inicio o continuación del proceso de ejecución, por cuanto la paralización de ejecuciones de garantías reales a que se refiere el artículo 56, se refiere únicamente a los bienes necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial, y, el artículo 57 dice literalmente «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 este,...», es decir, referido exclusivamente a los bienes necesarios.

La única restricción aplicable en estos supuestos sería la prevista en el apartado tercero del artículo 57 de la Ley Concursal, cuando determina que «abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada».

La razón de la suspensión es la de lograr un mayor beneficio para todos los acreedores, protegiendo el valor de la masa activa impidiendo que los activos más valiosos, que con frecuencia son los inmuebles, se enajenen mediante su ejecución, permitiendo la continuidad de la actividad empresarial o su posible enajenación global o unitaria.

La reforma introducida en el artículo 56 por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, reforzó esta idea, al suprimir como excepción a la suspensión de la ejecución hipotecaria el

supuesto en que ya estuvieran publicados los anuncios de la subasta del bien o derecho afecto.

En la misma línea, el Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial, que modificó el artículo 5 bis de la Ley Concursal, ha establecido que el deudor en la comunicación del inicio de negociaciones para alcanzar acuerdos de refinanciación «... indicará qué ejecuciones se siguen contra su patrimonio y cuáles de ellas recaen sobre bienes que considere necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial, que se harán constar en el decreto por el cual el secretario judicial tenga por efectuada la comunicación del expediente», y que «las ejecuciones de dichos bienes que estén en tramitación se suspenderán por el juez que estuviere conociendo de las mismas con la presentación de la resolución del secretario judicial dando constancia de la comunicación».

Por ello resulta fundamental que quede claramente establecida la condición del bien en cuestión, en este caso la finca hipotecada, como necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y la calificación del registrador debe extenderse a la exigencia de dicha circunstancia.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio de 2013 que, refiriéndose a un caso de denegación de la expedición de certificación de cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria, señala: «...no supone despojar a la hipoteca de su carácter de derecho real de garantía de carácter privilegiado que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone desde su inscripción en el Registro de la Propiedad..., sino que se limita a reconocer las facultades calificadoras del registrador y la aplicación al caso de lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Concursal, cuya previsión es cierto que incide negativamente sobre los derechos del acreedor hipotecario para beneficiar el resultado del concurso, pero se trata de una norma jurídica cuya aplicación se impone tanto a los tribunales como a otros operadores jurídicos, como el registrador de la propiedad, aunque en este caso suponga un perjuicio para la parte recurrente cuyos postulados sobre su aplicación conducirían a su palmaria vulneración».

En consecuencia, dado que no consta que se haya aportado al procedimiento una resolución del juez del concurso que declare que los bienes objeto de ejecución no son necesarios para la continuidad de la actividad empresarial de «Construcciones Valderrama, S.A.», ha de entenderse que la ejecución ha quedado en suspenso desde la declaración de concurso. Una vez abierta la fase de liquidación del concurso, las actuaciones suspendidas se reanudarán, pero acumuladas al procedimiento concursal como pieza separada. Procede, por tanto, confirmar el defecto señalado por la registradora.

4. Respecto del tercer defecto apreciado por la registradora (consta en el decreto de adjudicación que se reclama en el procedimiento un importe de 2.358.051,81 euros de principal cuando en realidad la suma del principal de las fincas ejecutadas según el Registro de la Propiedad asciende a 2.357.100 euros), entiende este Centro Directivo que, tal como ha sido formulado, no puede mantenerse.

Aunque es cierto que el primer párrafo del antecedente de hecho primero del decreto de adjudicación habla de que se reclaman «dos millones trescientos cincuenta y ocho mil cincuenta y un euros con ochenta y un céntimos (2.358.051,81 €) de principal y quinientos ochenta y nueve mil doscientos setenta y cinco euros (589.275,00 €) de costas y gastos procesales», sin embargo, el segundo párrafo de ese mismo apartado, como apunta el recurrente, sí que aclara que en realidad la primera cantidad responde al total de la deuda reclamada puesto que dice: «En concreto, la cantidad reclamada es de dos millones novecientos cuarenta y siete mil trescientos veintiséis euros con ochenta y un céntimos (2.947.326,81 €) de principal, de los que dos millones doscientos treinta y siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con novena y siete céntimos (2.237.459,97 €) corresponden al principal, noventa y siete mil doscientos sesenta y ocho euros con ochenta y ocho céntimos (97.268,88 €) a intereses remuneratorios, veintitrés mil trescientos veintidós euros con noventa y seis céntimos (23.322,96 €) a intereses moratorios y quinientos ochenta y nueve euros doscientos setenta y cinco céntimos (589,275 €) a



costas y gastos procesales», habiendo en este último inciso un error, que no se ha advertido por la registradora, pues del enunciado anterior y la suma total la cantidad correcta debe ser quinientos ochenta y nueve mil doscientos setenta y cinco euros (589.275,00 €) en concepto de costas y gastos procesales.

5. Finalmente, en cuanto al defecto consignado en cuarto lugar en la nota (no constar en el mandamiento de cancelación «que lo entregado al acreedor en pago del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria» conforme dispone el artículo 132 de la Ley Hipotecaria en relación artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), según ha sido planteado también ha de ser revocado.

Ciertamente el artículo 130 de la Ley Hipotecaria dispone que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo». Por su parte el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «el precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor... sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». El artículo 132.3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos y rechazar la inscripción de aquellos decretos de adjudicación y cancelación de cargas de los que resulte que lo entregado al actor excede de las respectivas coberturas hipotecarias en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (*vid.* «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000 y 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

Del expediente resulta que las fincas ejecutadas se han adjudicado al actor ante la ausencia de postores y por el 50% del valor de tasación, por lo que es evidente que el importe total de la adjudicación es inferior a la cantidad reclamada por principal y a la responsabilidad hipotecaria global sobre este concepto, por lo que no existe sobrante ni posibilidad de calificar si el mismo está o no consignado debidamente en beneficio de acreedores posteriores que, por otro lado, no consta si existen según lo consignado en la calificación. Y tampoco se ha señalado en la nota que el valor de adjudicación de alguna de las fincas exceda de la cantidad que por principal constituya el límite de cobertura hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando los defectos tercero y cuarto de la nota de calificación, y confirmando el primero, segundo y quinto, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 7 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.