

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3392 *Resolución de 10 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ejea de los Caballeros a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca de una finca, ordenada en procedimiento concursal.*

En el recurso interpuesto por doña A. B. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, doña Beatriz Curiel Salazar, a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca de una finca, ordenada en procedimiento concursal.

Hechos

I

Por autos firmes de fechas 12 de septiembre de 2018 y 19 de febrero de 2019 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ejea de los Caballeros, procedimiento de concurso abreviado número 324/2016, se autorizó la venta directa de una finca sita en término municipal de Ejea de los Caballeros y se ordenó la cancelación de las cargas que la gravaban.

Entre las cargas a cancelar se encontraba una hipoteca inscrita a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que según resultaba de certificación de fecha 11 de abril de 2019, expedida por la administradora concursal, «fue cancelada con fecha 15 de septiembre de 2015, si bien no se procedió a la cancelación registral de la misma». Y de certificación expedida por doña M. C. L. V., como apoderada de «Caixabank, S.A.», sin aportar título que acredite la representación, resultaba que, desde el día 15 de septiembre de 2015, se encontraba cancelado económicamente un contrato, en el que figura como titular la concursada y como hipotecada la finca objeto de este expediente, cuyo importe era de 75.126,51 euros.

Y por diligencia de ordenación, de fecha 10 de julio de 2019, la letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, expidió testimonio de:

«1. Escrito de demanda de concurso consecutivo necesario, de fecha 12 de diciembre de 2016, presentado por D.^a A. B. M., como mediadora concursal, ahora Administradora Concursal, y la siguiente documentación que lo acompaña (...) i) Lista de acreedores, con inclusión de los créditos contra la masa (entre los que figura el de Caixabank, S.A., con la calificación de “ordinario subordinado”), (...) k) Plan de liquidación (...).

2. Escrito de la Procuradora D.^a M. L. H. S., en nombre y representación de la acreedora Caixabank, S.A. compareciendo en el procedimiento concursal; poder para pleitos acompañado al escrito; y Diligencia de Ordenación de 02-04-2018 dictada por su personación, que motivó que desde la fecha de esta Diligencia de Ordenación la acreedora Caixabank, S.A. haya tenido pleno acceso a la totalidad del presente concurso abreviado 324/2016 y haya sido notificada de todas las resoluciones dictadas.

3. Auto de 15 de mayo de 2018 por el que se aprueba el plan de liquidación presentado por la Administración Concursal, firme y ejecutivo.

4. Auto de 12 de septiembre de 2018 por el que se autoriza la enajenación de forma directa de la Finca registral 25685 del Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, entre otros bienes; firme y ejecutivo.

5. Auto de 19 de febrero de 2019 por el que se acuerda la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso, respecto de la finca registral 25685 del Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, entre otros bienes; firme y ejecutivo.»

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, fue objeto de la siguiente nota de calificación de 2019:

«Se presenta el once de julio de dos mil diecinueve, bajo el asiento 88 del Diario 119, mandamiento, por duplicado, dado el siete de marzo de dos mil diecinueve por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ejea de los Caballeros, en procedimiento de concurso abreviado número 324/2016 de doña S. A. S., en el que se inserta Auto, firme, de doce de septiembre de dos mil dieciocho por el que se autoriza la venta directa de una finca sita en término municipal de Ejea de los Caballeros, registral número 25.685, con código registral único 50008000721678, y otro Auto, también firme, de fecha diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, por el que se ordena la cancelación de las cargas reseñadas en este último auto y las anotaciones practicadas con motivo del concurso del que dimana el mandamiento. Junto con dicho mandamiento se presenta diligencia de ordenación expedida por doña M. A. T., Letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, el diez de julio de dos mil diecinueve, por el que se expide testimonio en el que se recogen todos los particulares que aparecen en el procedimiento de referencia, así como certificación expedida por doña A. B. M., administradora concursal de doña S. A. S., el once de abril de dos mil diecinueve.

Entre las cargas que se reseñan en el auto citado y cuya cancelación se ordena, se encuentra una hipoteca constituida a favor de Caixabank, S.A. según consta en la inscripción 2.ª, modificada por las inscripciones 3.ª y 4.ª de la citada finca registral número 25.685.

Calificados los documentos que preceden de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, he resuelto denegar la cancelación de la hipoteca ordenada sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. El mandamiento arriba referenciado, el que se inserta los Autos de doce de septiembre de dos mil dieciocho y diecinueve de febrero de dos mil diecinueve, había sido inicialmente presentado con fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, bajo el asiento 662 del Diario 118. ya caducado, y fue objeto de calificación negativa de fecha veintidós de marzo de dos mil diecinueve, del siguiente tenor literal:

“No se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal a cuyo amparo se ha seguido la tramitación de la venta.

En concreto no resulta del mandamiento:

a) Si con la venta directa, queda completamente satisfecho el privilegio especial, o en su caso, queda el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

b) Si el precio por el que se realiza la venta es superior al mínimo pactado o si el acreedor con privilegio especial ha manifestado expresamente su conformidad a un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles.

c) Que se ha dado a la autorización judicial y sus condiciones la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los 10 días siguientes al último de los anuncios se ha presentado mejor postor.

d) Si el acreedor privilegiado ha hecho suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso.”

2. Caducado dicho asiento de presentación sin haber sido objeto de subsanación del defecto señalado, dicho mandamiento es objeto de nueva presentación y se acompañan al mismo además de la certificación de la administradora concursal, la diligencia de ordenación expedida por la letrada de la Administración de Justicia relacionados, en los términos que han quedado expuestos.

3. De dicha certificación de la administradora concursal y de la diligencia de ordenación citadas resulta que Caixabank. S.A. ha tenido intervención en el procedimiento concursal de referencia como titular de un préstamo personal concedido a una mercantil en el que la concursada figuraba como avalista, es decir, como acreedor de un crédito calificado de ordinario subordinado, por razón del cual se le ha dado toda la intervención que resulta de los testimonios y diligencias de ordenación expedidos.

4. Ahora bien, dicha intervención no ha tenido ninguna relación con la hipoteca objeto de la inscripción 2.^a y modificada por la 3.^a y la 4.^a, cuya cancelación se ordena, porque, tal y como resulta de los documentos presentados, el préstamo garantizado con dicha hipoteca se encontraba totalmente satisfecho en fecha 15 de septiembre de 2015, mucho antes de producirse la declaración de concurso de doña S. A. S. por ello, dicho crédito no fue incluido en la masa del concurso.

5. Dado que el juez del concurso no ha tenido conocimiento en ningún momento de la existencia de dicha hipoteca, la cancelación de la misma no puede ser ordenada por el mismo, sino que debe ser objeto de cancelación por la vía ordinaria del artículo 82 de la ley hipotecaria: escritura pública de cancelación o, en su caso, cancelación por caducidad una vez transcurridos los plazos legalmente previstos.

No obstante, puede solicitarse la inscripción parcial del documento y proceder a la cancelación de las demás cargas ordenadas en el mandamiento, con excepción de la hipoteca citada.

Contra esta calificación (...)

Ejea de los Caballeros, a veinticuatro de julio de dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Beatriz Curiel Salazar.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida el día 19 de agosto de 2019 por la registradora de la Propiedad de Zaragoza número 14, doña María Ángeles Villán Quílez, quien confirmó la calificación efectuada por la registradora sustituida, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

«Del historial registral de la finca 25.685, inscrita a nombre de la concursada, consta inscrita como inscripción 2.^a Hipoteca a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, novada por la inscripción 3.^a Anotación letra A de fecha 28 de abril de 2014, y posteriormente la declaración de concurso consecutivo y voluntario de fecha 25 de abril de 2018.

Según el testimonio del auto de 12 de septiembre de 2018 se autorizó la enajenación de forma directa de la referida finca lo cual resulta conforme al plan de liquidación. En auto de 19 de febrero de 2019 se acuerda “cancelar las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales y las practicadas con motivo de la declaración del mismo...”, para seguidamente enumerar las cargas a cancelar entre las que se menciona la hipoteca inscripción 2.^a modificada por la 3.^a y la anotación de embargo letra A. Sin embargo, del testimonio del auto no se acredita el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal, dado que del mismo debería resultar entre otros expresamente si con el precio de la venta directa ha sido completamente satisfecho el privilegio especial o queda resto conocido de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra. Presentada documentación complementaria de la misma resulta según expone la propia administradora concursal que la referida hipoteca fue totalmente satisfecha con fecha 15 de septiembre de 2015, antes de la declaración del concurso. En el plan de liquidación no aparece Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra como acreedor contra la masa, y de los testimonios judiciales

solamente aparece Caixabank S.A. en la lista de créditos contra la masa (con la calificación de crédito subordinado), constando que ha comparecido en el procedimiento concursal. Sin embargo, no existe ninguna relación entre Caixabank S.A. titular de un préstamo personal por lo que resulta de la documentación presentada con la referida hipoteca inscrita a nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, la cual no consta que haya sido parte en el procedimiento concursal como acreedor privilegiado y por lo tanto su cancelación no puede ser ordenada dentro del mismo procedimiento.

Según Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 “el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC”. Según Resolución 5 de Septiembre de 2014 que “siendo la autorización para proceder a la enajenación posterior a la aprobación del plan de liquidación y permitiendo la venta directa del bien por precio determinado, incluso indicando el nombre de la persona cuyo favor deba autorizarse ésta, estamos fuera del ámbito de aplicación del artículo 149.3 de la Ley Concursal, para estarlo en el del artículo 155.4 de dicha Ley, debiendo, en consecuencia, cumplirse los requisitos exigidos en el mismo y siendo preciso en todo caso la intervención de los acreedores con privilegio especial con las especialidades que en cada caso concreto determina dicho artículo. Sólo en este contexto puede procederse a la cancelación de las hipotecas...”. El apartado cuarto del artículo 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, según redacción dada por el número séptimo de la Ley 9/2015, de 25 de mayo, determina que “La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa... siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda...”

Por lo tanto, si el préstamo hipotecario tal como se dice fue satisfecho económicamente antes de la declaración del concurso es necesario para su cancelación se acuda a la vía ordinaria del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y por tanto deberá la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra ser quien otorgue la correspondiente escritura pública de cancelación de hipoteca.

Por los fundamentos de Derecho expresados, el Registrador sustituto que suscribe, en ejercicio de las facultades que le concede el artículo 18, artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y los artículos 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, acuerda suspender la inscripción y cancelación de cargas solicitada (...)

Zaragoza, a 19 de agosto de 2019. La registradora (firma ilegible) María Ángeles Villán Quílez Registradora de Zaragoza n.º 14.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña A. B. M. interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaba:

Primero.—Que la acreedora titular de la hipoteca se ha personado en el procedimiento concursal, comunicando exclusivamente un crédito personal distinto del garantizado con la hipoteca, porque éste se encontraba ya satisfecho.

Segundo.—Que la acreedora ha tenido conocimiento de los trámites e incidencias del procedimiento, entre ellos el plan de liquidación, la venta, importe y destino del precio, sin que haya manifestado oposición alguna, sino que, a contrario, aporta certificado de que la hipoteca se encuentra totalmente satisfecha.

Tercero.—Y que el juez del concurso ha tenido conocimiento de la existencia de la hipoteca a través de la información registral aportada al procedimiento; y que ello se pone de manifiesto precisamente al ordenar la cancelación.

Cita los artículos 148, 149 y 155 de la Ley Concursal, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de julio de 2013 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 5 de septiembre y 14 de octubre de 2014, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo, 28 de junio y 30 de noviembre de 2016 y 10 de enero de 2017 entre otras.

Y en su virtud, solicita que, se tenga por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la registradora de la Propiedad, y que se dicte Resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la cancelación de la hipoteca.

V

La registradora de la Propiedad emitió informe con fecha 7 de octubre de 2019 y remitió el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado, con fecha 23 de septiembre de 2019, al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ejea de los Caballeros del recurso interpuesto para que realizara las alegaciones que estimase oportunas, transcurrido el plazo no presentó ninguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 20, 38, 82, 132 y 326 de la Ley Hipotecaria; 8, 9, 21, 24, 33, 43, 49, 50, 55, 56, 57, 76, 84, 85, 86, 89, 90, 94, 97, 148, 149 y 155 de la Ley Concursal; 100, 174, 175 y 207 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013, 11 de septiembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio, 2 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 1 de abril, 23 de mayo, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 2, 6 y 8 de julio y 22 de septiembre de 2015, 9 de febrero y 16 de marzo de 2016, 11 de septiembre de 2017 y 17 de mayo y 20 de julio de 2018.

1. Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria este expediente se limita a los defectos señalados por la registradora sustituida con los que la registradora sustituía ha manifestado su conformidad.

Es decir, debe resolverse si en el supuesto de que la obligación garantizada por una hipoteca hubiese quedado satisfecha con anterioridad a la declaración de concurso del titular de la finca hipotecada, es o no posible cancelar la inscripción de hipoteca, en virtud de un mandamiento de cancelación de cargas expedido por el Juzgado encargado de resolver el concurso, tras haber autorizado la venta de la finca hipotecada en sede de fase de liquidación, sin subsistencia de la garantía hipotecaria.

La registradora considera que no es posible practicar la cancelación por entender que:

– El juez del concurso carece de competencia, al estar extinguido el préstamo hipotecario al tiempo de la declaración de concurso, y por tanto no haberse incluido dentro de la masa pasiva;

– Y, que la intervención del acreedor, en el procedimiento concursal, ha sido únicamente como acreedor de un crédito ordinario subordinado, no como titular del crédito privilegiado, cuya garantía se ordena cancelar.

Son por tanto dos las cuestiones a resolver: la competencia del juez y la intervención del acreedor en el procedimiento.

2. Respecto a la primera cuestión, ciertamente el artículo 179 del Reglamento Hipotecario determina que «aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las

personas expresadas en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria».

Sin embargo, el artículo 149.5 de la Ley Concursal, establece 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».

Es decir, este precepto da amplias competencias a juez del concurso para poder cancelar cargas anteriores, incluso si gozan de privilegio especial, como ocurre con la hipoteca inmobiliaria, cuando se hayan de transmitir sin subsistencia del gravamen, pero cumpliendo lo dispuesto en el artículo 155 de la Ley Concursal.

Con mayor razón, debe considerarse que la competencia exclusiva del juez del concurso (artículo 8 de la Ley Concursal) debe autorizarle para dictar y expedir mandamientos cancelatorios de garantías reales, en fase de liquidación, al objeto de facilitar la enajenación del bien hipotecado en beneficio de los créditos concursales y contra la masa, respecto de aquellos créditos ya extinguidos con anterioridad a la declaración del concurso.

3. Y respecto a la segunda cuestión, siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014 y 22 de septiembre de 2015, cabe recordar que, como se expresa en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC».

Aprobado el plan de liquidación, el artículo 155.4 de la Ley Concursal exige, entre otros requisitos, respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien admite que el juez autorice otros procedimientos de enajenación, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, como la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado, o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

El artículo 149.5 de la Ley Concursal, como antes se ha visto, establece 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».

Habida cuenta de las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal–, esta Dirección General ha entendido que debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios no sólo del plan de liquidación sino también de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial.

Como muy bien pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, «conforme al art. 18 LH. el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y

de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia cuando esta afirma en su sentencia: «Del relato de hechos, no discutido, se desprende que hubo intervención y conocimiento de los acreedores titulares de la carga cuya cancelación nos ocupa, de la existencia de un plan de liquidación que contemplaba la venta de la empresa con la totalidad de activos. También lo hubo de que se produjo una única oferta, no mejorada, con determinados compromisos en relación con la continuidad de la actividad empresarial, pero con total ausencia en la asunción de otras cargas, sin más compromisos que los que figuran en el plan de liquidación aprobado, y de que se autorizó la venta y una vez producida se ordenó la oportuna cancelación. En todos esos trámites intervinieron los acreedores llegando a discutir alguna decisión judicial obteniendo las oportunas resoluciones judiciales que ponderaron los intereses en conflicto». Es más. la Sentencia del Tribunal Supremo da a entender que, en efecto, se ha acreditado en las actuaciones judiciales previas que se han cumplido los requisitos exigidos por el artículo 155.4 de la Ley Concursal cuando afirma: «Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

De la Diligencia de Ordenación de fecha 10 de julio de 2019 resulta que la acreedora «Caixabank. S.A.» ha tenido pleno acceso a la totalidad del presente concurso abreviado número 324/2016 y ha sido notificada de todas las resoluciones dictadas, por lo que no puede la registradora cuestionar la valoración judicial de los hechos y ha de acceder a las cancelaciones ordenadas en el documento calificado.

Si no ha hecho valer el crédito hipotecario es porque entendió haber sido ya satisfecho con anterioridad al inicio del concurso, si bien no se había cancelado formalmente la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Por ello, «Caixabank, S.A.» no constaba en la lista de acreedores con crédito privilegiado, por cuanto dicho crédito estaba ya extinguido. Caso de que no hubiera estado extinguido, resulta evidente que debiera haberlo comunicado a la administración concursal (artículo 85 de la Ley Concursal), crédito que necesariamente tenía que haber sido reconocido (artículo 86 de la Ley Concursal), debiendo constar en la lista de acreedores (artículo 94 de la Ley Concursal), ser publicada la lista de acreedores (artículo 95 de la Ley Concursal), siendo susceptible de impugnación esta lista de acreedores (artículo 96 de la Ley Concursal).

Esta Dirección General ha acordado estimar íntegramente el recurso y revocar la nota de calificación registral.

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 diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.