

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

10792 *RESOLUCIÓN de 21 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Gennaro Amatulli, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Requena, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don Gennaro Amatulli, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación.

Hechos

I

Mediante auto dictado el 26 de octubre de 2005 por el Titular del Juzgado de Primera Instancia número 15 de los de Valencia, en el curso del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 000919/2003 (dimanante del juicio ordinario 1060/2002), se aprobó (como consecuencia de subasta celebrada el día 19 de dicho mes), en favor de don Gennaro Amatulli, el remate de la finca 23.973 del Registro de la Propiedad de Requena, correspondiente a la mitad indivisa «sic» de rústica secano, erial, pastizal y leñas por el precio que se indica en dicha resolución, en la que se decretó, también, la cancelación de determinadas anotaciones preventivas practicadas (la que motivaba el procedimiento, y la de todas las anotaciones e inscripciones que hubieran podido causarse con posterioridad a la expedición de la certificación a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que se relacionaban en el propio testimonio del auto).

II

Presentado el testimonio del auto en el Registro de la Propiedad de Requena en fecha 3 de noviembre de 2005 (entrada número 5961 del año 2005), fue calificado, el 30 de noviembre de 2005 con la siguiente nota: «... En relación con el documento relacionado, presentado para su inscripción previa liquidación el día quince de los corrientes, se notifica calificación desfavorable de dicho documento. Hechos: Sobre la finca objeto de adjudicación consta anotada la declaración de concurso del deudor, y si bien la ejecución dimana de procedimiento anotado con anterioridad, y siendo la fecha de la aprobación de la adjudicación posterior a la fecha de la declaración de concurso, la actuación queda en suspenso desde la fecha de declaración sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponde dar a los respectivos créditos. Fundamentos de Derecho: Artículos 8.3 y 55 Ley Concursal de nueve de julio de dos mil tres y artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado que finalizaba el veintiséis de noviembre del año dos mil cinco, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el artículo 58.2 de la Ley 30/1992 (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación negativa, sin perjuicio de que el interesado ejercite cualquier otro recurso que estime procedente, cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado...».

III

El rematante interpuso contra la nota de calificación recurso (en un texto de difícil comprensión, al mezclar en él expresiones en castellano y en italiano), alegando, en síntesis:

El edicto de venta subasta de la finca 23973 del Registro de Requena, del Juzgado de 1.ª Instancia número 15 de Valencia por el día 26 de octubre de 2005 es del 7 de junio de 2006 y la inscripción «sic» del concurso del Juzgado Mercantil número 2 de Valencia, expediente 176/2005, es del 20 de junio de 2005, es posterior al edicto de venta del Juzgado de 1.ª Instancia número 15 de Valencia.

La Serma, S. L. «sic», demandado del expediente 919/03, no ha presentado demanda de suspensión de la subasta al juzgado de 1.ª Instancia de Valencia, teniendo cuatro meses de tiempo de la fecha del expediente concursal 175/2005 del Mercantil (Juzgado) número 2 de Valencia de 20 de junio de 2006 «sic».

El Juzgado Mercantil-2 de Valencia no ha comunicado al Juzgado de 1 Instancia número 15 de Valencia el expediente concursal 176/2005 pidiendo la suspensión de la subasta hasta el día 26 de octubre de 2005, fecha de la subasta «sic».

El demandado La Serma, S. L. no ha presentado demanda de oposición al auto de adjudicación en el plazo de tiempo que la ley concede.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe y remitió el expediente al Centro Directivo (entrada en el Registro del Ministerio de Justicia el 23 de enero de 2006), indicando que en él se incluía, junto con el recurso, una diligencia adicional que aporta el recurrente, la cual no había sido objeto de calificación por no haberse presentado anteriormente (indicaba que la presentación lo era con objeto de aplicar la excepción prevista en el artículo 56.2 de la Ley Concursal), así como fotocopia, sellada y firmada por la Registradora, de la finca registral 23973. También hacía constar: que la calificación negativa había sido notificada en plazo a la autoridad judicial que dictó el auto y al adjudicatario; que también se había notificado la presentación del auto y la calificación desfavorable, al Juzgado Mercantil número 2 de Valencia, sólo a efectos de su conocimiento; que la interposición del recurso había sido trasladada al Juzgado Número 15 de Valencia, al Juzgado Mercantil Número 2 de Valencia y a los administradores concursales (indica el funcionario que esta notificación la había practicado al amparo de lo que disponía el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su redacción vigente al tiempo de la presentación del título en el Registro).

Obra en el expediente un escrito (que tuvo entrada en el Registro el 23 de enero de 2006), remitido por los tres administradores concursales de «Serma Gestión, S. L.», sin que proceda relacionarlo ni tenerlo en cuenta para la resolución del recurso, dado lo dispuesto en el apartado 5.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción (Ley 24/2005, de 18 de noviembre), ya vigente al tiempo de emitirse la calificación; siendo ésta fecha, y no la de la presentación del título en el Registro, como equivocadamente señala el funcionario calificador, la que procede tener en cuenta a efectos de determinar la normativa aplicable a los recursos contra aquella.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 55, 56 y 76 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de noviembre de 1997, 7 de enero de 1999, 23 de enero de 2000 y 18 de noviembre de 2005.

1. Se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad de Requena en favor del en su día rematante (hoy recurrente), el testimonio del auto de

adjudicación de determinado bien (finca registral 23973), concurriendo las siguientes circunstancias:

a) Las actuaciones derivan de una demanda de ejecución de títulos judiciales dirigida contra la entidad mercantil Serma Gestión S. L., que había sido declarada en estado de concurso en fecha 20 de junio de 2005 (según consta en los documentos obrantes en el expediente), habiéndose practicado en fecha 17 de octubre de 2005, y sobre una mitad indivisa de la citada finca registral (propiedad de Serma Gestión S. L.) anotación preventiva (letra «B») de declaración de concurso necesario; al margen de dicha anotación consta haberse cursado por el Registrador –entre otros– al Juzgado de 1.ª Instancia número 15 de Valencia la comunicación de haber extendido dicha anotación preventiva.

b) Tal y como resulta del testimonio calificado, con fecha 19 de octubre de 2005 había tenido lugar la celebración de la subasta de la mitad indivisa de la finca registral 23973 del Registro de Requena (propiedad de Serma Gestión, S. L.), aprobándose el remate en favor del hoy recurrente Gennaro Amatulli.

c) Presentado el testimonio del auto de adjudicación (fechado el 26 de octubre de 2005) el 3 de noviembre de ese mismo año en el Registro de la Propiedad de Requena, su titular lo calificó negativamente, señalando que sobre la finca objeto de adjudicación constaba anotada la declaración de concurso del deudor, y si bien la ejecución dimanaba de procedimiento anotado con anterioridad, siendo la fecha de la aprobación de la adjudicación posterior a la fecha de la declaración de concurso, la actuación queda en suspenso desde la fecha de declaración sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos.

2. Enfocada así la cuestión, se impone la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación recurrida, toda vez que:

a) La jurisdicción del juez del concurso, una vez declarado éste, es exclusiva y excluyente, entre otras materias, respecto de toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado («vide» artículo 8 de la vigente Ley Concursal).

b) Con relación a la masa activa del concurso, el artículo 76 de la Ley Concursal dispone que la forman los bienes y derechos integrados en el patrimonio del deudor a la fecha de declaración del concurso, algo claramente predicable del bien subastado si se tienen en cuenta las fechas de la declaración del concurso y de celebración de la subasta.

c) A tenor de lo que dispone el artículo 24.4 de la citada Ley Concursal, y por lo que se refiere a bienes o derechos inscritos en registros públicos, anotada en éstos la declaración de concurso, no podrán anotarse, respecto de aquellos, más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55 de esta Ley; a cuyo tenor, declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor, pudiendo continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera 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 de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

Ahora bien, y en lo que atañe al caso que nos ocupa, los apartados segundo y tercero del citado artículo 55 establecen 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, y que serán nulas de pleno derecho las actuaciones que se practiquen en contravención de lo establecido en los apartados 1 y 2 de tal precepto (este último apartado referido a las que se hallaran en tramitación).

d) Por consiguiente: dado que en este caso se trata de una adjudicación aprobada después de la declaración del concurso, que la misma no está incluida en ninguno de los supuestos previstos en el citado artículo 55 de la Ley Concursal –que permitirían continuar las actuaciones– y que al tiempo de presentarse el auto de adjudicación consta anotada en el Registro la declaración del concurso, se impone confirmar la calificación recurrida, pues en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluye los obstáculos que puedan surgir del Registro; incontestables, por cierto, en este caso, dados los concluyentes términos del artículo 55 de la Ley Concursal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 noti-

ficación, 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, 21 de abril de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10793 *RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Electro Montajes Pechman, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Xixona, a inscribir el arrendamiento de un inmueble.*

En el recurso interpuesto por don Juan Sixto Juan Roque, administrador solidario de la mercantil «Electro Montajes Pechman, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Xixona, don Germán Rodríguez López, a inscribir el arrendamiento de un inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura (titulada como «contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda»), autorizada por el Notario de Ibi don Víctor Calatayud Tormo el 21 de septiembre de 2005 (protocolo 3047), don Pedro Chorro Jover y don Pedro-Antonio Pérez Roque, dueños (con carácter privativo y en pleno dominio) de dos terceras partes indivisas de una finca urbana que se define en el título como porción de suelo urbano en Castalla, parcela 6-2, sobre parte de la cual existe una nave industrial de trescientos seis metros veinticinco decímetros cuadrados destinada a almacén (finca registral 12.423 de dicho Registro) la arrendaron a la mercantil Electro Montajes Pechman, S.L. con esta salvedad: «en el bien entendido de que el presente arrendamiento no afectará a la nave industrial de 306,25 metros cuadrados al estar afecta a un arrendamiento previo».

El arrendamiento se concertaba por un periodo de cinco años, consignándose expresamente, además de otras estipulaciones, que era para uso distinto del de vivienda, por lo que al amparo de lo previsto en el artículo 4.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato se regía, con carácter preferente, por el clausulado obrante en la escritura, y en lo no previsto por las partes, por lo establecido en el título III de dicha ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Xixona, fue calificada con la siguiente nota: «...En relación al documento de referencia, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria se suspende su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se presenta el documento de referencia, por el cual se da en arriendo una finca, de la que los arrendadores no tienen el pleno dominio de la misma. Fundamentos de Derecho: Estando el inmueble inscrito por terceras partes y pro indiviso, el arrendamiento de la totalidad deberá ser consentido por todos los copropietarios por exigencia del principio de legitimación y consentimiento (artículo 38 de la Ley Hipotecaria en relación con el 399 del Código Civil). La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer recurso en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en esta oficina registral, en cualquier otro registro de la propiedad, y en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, conforme a los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, o en el plazo de dos meses desde la notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la Provincia, por los trámites del juicio verbal en cuanto le sean aplicables. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones, del que puede informarse en este Registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del RD 1039/2003, de 1 de agosto. Jijona, a doce de diciembre del año dos mil cinco.–El Registrador: Germán Rodríguez López». Firma ilegible.