

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10161** *Resolución de 4 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Consegal García, notario de Madrid, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 12, doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### I

Por don Francisco Consegal García, notario de Madrid, se autorizó, el día 10 de noviembre de 2017, con el número 4.111 de protocolo, escritura pública por la que la sociedad «Parque Empresarial del Olivar, S.L.» vendía a la sociedad «Gestilar Isla de Cortegada, S.L.» determinada finca (registral número 42.164). Del apartado cargas de la escritura pública resultaba que la finca estaba sujeta a la anotación letra A de declaración de concurso voluntario así como a otra anotación letra B de suspensión de la cancelación de la anotación letra A por falta de firmeza. Finalmente, se indicaba que existía asiento de presentación de una certificación del Juzgado de lo Mercantil por la que se ordenaba la cancelación de la anotación de declaración de concurso. En el expositivo III, se hacía constar que, en virtud de sentencia de fecha 27 de septiembre de 2017, dictada en el seno de incidente concursal, se ha declarado la finalización del concurso voluntario y la reactivación de la sociedad «Parque Empresarial del Olivar, S.L.». Se hacía constar que la sentencia no es firme al haberse interpuesto sendos recursos de apelación estando pendientes, en el momento de la autorización, de la decisión del Juzgado de lo Mercantil sobre su admisión a trámite. En la estipulación décima se hacía constar que las partes solicitaban del Registro de la Propiedad la cancelación de la mención relativa a la situación concursal de la parte transmitente y que la parte vendedora se comprometía a solicitar y obtener cuando la sentencia fuera firme, el mandamiento de cancelación de la anotación de concurso con testimonio de firmeza. El notario protocolizó mandamiento expedido por la letrada de la Administración de Justicia en el que se contenía la expresada sentencia.

#### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad número doce de Madrid

Documento calificado: Número de protocolo: 4111/2017, del Notario Don Francisco Consegal García, de fecha 10 de noviembre de 2017

De acuerdo con el artículo 100,2 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, le comunico lo siguiente:

Hechos

Con fecha 10 de noviembre de 2017, Don Francisco Consegal García presentó telemáticamente el citado documento a las 14:24 horas con el número de entrada 4071/2017, motivando el asiento 399 del Diario 82. Se suspendió la calificación por no haberse acreditado el pago del Impuesto correspondiente, lo que se ha hecho al presentar la copia en papel el día 13 de diciembre pasado.

Se trata de una escritura de compraventa de la finca n.º 42.164, perteneciente a la demarcación de este Registro. La vendedora es «Parque Empresarial del Olivar S.L.U.» y la compradora «Gestilar Isla de Cortegada, S.L.U.»

Comprobado el contenido del Registro, resulta que en la anotación letra A de la historia registral de la finca, se anotó la declaración de concurso de la titular de la misma, «Empresarial del Olivar S.L.» En la anotación letra C [sic] se tomó anotación de suspensión de la cancelación de la anotación preventiva de la declaración de concurso voluntario letra A por falta de firmeza de la resolución judicial que ordenó la cancelación, por un plazo de 4 años.

El documento que dio lugar a la práctica de la anotación de suspensión letra C [sic] es la sentencia dictada por el Juez de lo Mercantil n.º 5 de Madrid en el procedimiento PZ Incidente concursal oposición conclusión concurso (176) 284/2017 del CON 56/2011.

De los antecedentes de hecho citados en la sentencia resulta que por el Procurador de uno de los acreedores del concurso («Portocarrío Valores S.L.»), se formalizó oposición a la conclusión del concurso en el plazo de audiencia concedido a las partes, interponiendo demanda incidental en la que, alegando los hechos y los fundamentos de derecho que consideró oportuno, concretó dicha demanda solicitando que se dicte sentencia «en la que se deniegue la conclusión del concurso y la aprobación de la rendición de cuentas de la Administración Concursal mientras no se hayan extinguido las causas de oposición....».

En su fallo, el Juez entre otros extremos:

- desestimó la demanda incidental de oposición a la conclusión del concurso y a la rendición de cuentas presentada por la acreedora.
- Aprobó la rendición de cuentas presentada por la Administración Concursal.
- declaró la conclusión del concurso de la parte deudora «Parque Empresarial del Olivar, SLU.»
- acordó el cese de los efectos de la declaración de concurso sobre las facultades de administración y disposición del deudor, así como los efectos que tal declaración produce en los contratos en los que es parte la entidad declarada en concurso y sobre los acreedores de la concursada.
- acordó el cese de la Administración Concursal, sin perjuicio de continuar ésta con plena legitimación para actuar en el incidente de calificación en curso hasta que alcance la firmeza y sea ejecutada la Sentencia que en ese incidente se dicte.
- declaró la cancelación de todas las anotaciones efectuadas en virtud de la declaración de concurso, acordando librar mandamiento por el Letrado de la Administración de Justicia, entre otros, al Registro n.º 12 de Madrid.
- declaró la reactivación de la sociedad disuelta «Parque Empresarial del Olivar, S.L.U.»
- acordó dar publicidad a su resolución, una vez alcance firmeza, por medio de edictos que se insertarán en el BOE, Registro Público Concursal y en el tablón de anuncios del Juzgado.

Asimismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 24.5 de la Ley Concursal y 321.1 del Reglamento del Registro Mercantil, se hace constar que la sentencia anteriormente transcrita no es firme al no haber finalizado el plazo para la interposición de la misma».

Consultado el Registro Mercantil, figura en el mismo la anotación preventiva de esta sentencia de cancelación del concurso por falta de firmeza de la misma. Figura inscrito como Administrador único el compareciente en la escritura de compraventa.

La registradora que suscribe considera vigente la anotación de declaración de concurso en tanto no se produzca la firmeza de la sentencia en la que se declaró la conclusión del mismo, el cese de sus efectos y de la administración concursal y es por ello que procede a la suspensión de la inscripción de la presente compraventa por el siguiente defecto subsanable:

- No se interviene la venta por los administradores concursales ni se autoriza por el Juez del concurso.

Al no constar que la resolución judicial que ordena la cancelación de la anotación de la declaración del concurso es firme, sigue en plena vigencia la misma por lo que es aplicable el sistema establecido para actos de disposición por el artículo 40 de la Ley Concursal.

#### Fundamentos de derecho

Se han tenido a la vista lo dispuesto por los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 174,3 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 2007, 8 de junio y 11 de julio de 2009, 29 de enero de 2014 y 16 de julio de 2015, 24 de junio de 2017 relativas a la firmeza de las resoluciones judiciales, entre otras. De todo lo anterior se desprende a juicio de la registradora:

Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe. Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extraregistro, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1,3.º y 38 de la ley hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la ley hipotecaria); o que aquel que adquiriera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el registro (artículo 34 de la ley hipotecaria). Es por ello que el actual artículo 3 de la ley hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la ley de Enjuiciamiento civil, conduce necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la ley de Enjuiciamiento Civil señala: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos».

Además, es también reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Además, es también reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

Contra esta calificación (...)

Madrid, 26 de enero de 2018 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, la anterior fue confirmada por la registradora de la propiedad de Majadahonda número 1, doña Beatriz Corredor Sierra, en fecha 8 de marzo de 2018.

La escritura fue objeto de devolución al Registro de la Propiedad de Madrid número 12 junto con escritura complementaria de la anterior autorizada el día 21 de marzo de 2018 (número 2.056 de protocolo), por don Francisco Consegal García, notario de Madrid, en la que los mismos otorgantes ponen de manifiesto que las medidas derivadas de la resolución judicial que pone fin al concurso son plenamente ejecutivas por lo que resulta imposible tanto la intervención de la cesada administración como la autorización del juez del concurso.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Francisco Consegal García, notario de Madrid, interpuso recurso el día 6 de abril de 2018 en virtud de escrito en el que alegó, resumidamente, lo siguiente:

Primero.—Que el supuesto defecto de capacidad de la mercantil vendedora traería causa de la falta de firmeza de la sentencia por la que se acordó la terminación del procedimiento concursal pese a que dicha resolución no es objeto de calificación en el negocio jurídico de compraventa y pese a que la sentencia consta en el Registro de la Propiedad por medio de anotación preventiva con plena garantía para posibles terceros; Que la calificación implica convertir la anotación preventiva de la sentencia de conclusión en una verdadera prohibición de disponer, y Que el Registro invade competencias que no le son propias para acordar la suspensión de la sentencia de conclusión del concurso que despliega todos sus efectos desde el día en que se dictó.

Segundo.—Que a pesar de las deficiencias de la Ley Concursal, hay que destacar la diferenciación que subyace entre la conclusión por auto sin oposición y consiguiente firmeza y la conclusión por sentencia susceptible de recurso de apelación y extraordinario por infracción procesal y casación. En el supuesto de hecho el fallo es íntegramente desestimatorio de la pretensión del actor que se opuso a la conclusión del concurso, y Que el auto de declaración de concurso tiene eficacia constitutiva de la situación concursal aunque no sea firme. De forma correlativa debe tenerla la sentencia de conclusión del concurso que declara dicha conclusión, el cese de los efectos de la declaración de concurso sobre las facultades de administración y disposición del deudor. Dicha eficacia inmediata deriva en primer lugar del artículo 178 de la Ley Concursal; en segundo lugar porque el mandato de cese de efectos se diferencia, en el artículo 177, de los recursos procedentes y del régimen de publicidad; en tercer lugar porque la ausencia en aquel artículo de toda referencia a la firmeza abona el restablecimiento de la plena capacidad del deudor.

Tercero.—Que el régimen de recursos contra las sentencias recaídas en incidentes concursales es de naturaleza especial, y Que el artículo 177.2 de la Ley Concursal dispone la procedencia de los recursos de apelación en primera instancia y los extraordinario por infracción procesal y de casación «de acuerdo con los criterios de admisión previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Cuarto.—Que del artículo 197.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta la privación general del efecto suspensivo en el recurso de apelación, lo que abona la eficacia inmediata de la sentencia que declara la conclusión del concurso y acuerda el cese de limitaciones.

Quinto.—Que así viene recogido en general en el artículo 456.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sexto.—Que otras normas abonan el efecto inmediato de la sentencia: el artículo 178 de la Ley Concursal cuyos términos categóricos no concretan el estado procesal y además se integra en un capítulo cuya estructura es idéntica al dedicado al convenio que distingue entre las causas de conclusión del concurso, sus aspectos procedimentales y

sus efectos; Que no puede establecerse conexión alguna entre la publicidad prevista en el artículo 177.3 y la eficacia de la sentencia que declara la conclusión del concurso, conexión que es la que erróneamente establece la calificación; Que el artículo 133 de la Ley Concursal anticipa el cese de los efectos del concurso desde la eficacia del convenio que se produce, por regla general, desde la fecha de la sentencia que lo apruebe. De modo que es ilógico que cesen los efectos del concurso desde la aprobación del convenio y no desde que lo haga la sentencia que le pone fin; Que el artículo 41 de la Ley Concursal sobre efectos de la declaración del concurso en las comunicaciones, residencia y libre circulación del deudor debe dejar de desplegar efectos desde la conclusión del concurso por su carácter instrumental, y Que la propia Exposición de Motivos de la ley limita los efectos de la declaración de concurso a aquellos que benefician la normal tramitación del procedimiento.

Séptimo.—La calificación confunde el efecto inmediato de la sentencia que ordena el cese de los efectos del concurso con la publicidad que se produce cuando alcance firmeza, y Que las normas invocadas (artículos 517 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se inscriben en el marco de las resoluciones provistas de fuerza ejecutiva y por tanto son de aplicación exclusiva en el ámbito de la ejecución forzosa.

V

La Registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 11 de abril de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 18, 21, 42.9, 65, 80, 82, 83 y 104 de la Ley Hipotecaria; 21, 24, 42, 133, 148, 149, 175, 177, 178, 192, 196 y 197 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 14 de diciembre de 2010, 26 de enero, 16 de febrero, 18 de abril, 4 de mayo, 4 de octubre y 17 de diciembre de 2012, 15 de marzo, 21 de junio, 28 de agosto, 2 y 20 de septiembre, 18 de noviembre y 13 de diciembre de 2013, 23 de mayo, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014 y 8 de julio de 2015.

1. Del registro particular de una finca resulta anotado preventivamente el estado de concurso de la sociedad titular del dominio. Consta igualmente por anotación preventiva derivada de la falta de firmeza de la sentencia que la provoca, la resolución que declara la conclusión del concurso, el cese de los efectos de la declaración sobre las facultades de administración y disposición, el cese de la administración concursal y la cancelación de las anotaciones e inscripciones provocadas por la declaración de concurso.

Del título de compraventa presentado y objeto de calificación, resulta que ha recaído la sentencia, que no es firme, de fecha 27 de septiembre de 2017 (a que se refiere la anterior anotación), por la que se pone fin a la situación concursal protocolizándose copia del mandamiento que la contiene. Resulta igualmente que la falta de firmeza viene provocada por la interposición de sendos recursos de apelación estando al día de la autorización pendiente la decisión del Juzgado de lo Mercantil sobre su admisión a trámite. Se solicita expresamente en la escritura pública la cancelación de la mención relativa a la situación concursal en cumplimiento de la citada sentencia, comprometiéndose la parte vendedora a solicitar y obtener, cuando la sentencia sea firme, el oportuno mandamiento de cancelación.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, mientras que la anotación preventiva de concurso esté vigente desenvuelve sus efectos sin que lo anterior se altere por la sentencia de conclusión que, al no ser firme, ha provocado un asiento de anotación preventiva. El notario recurrente, en un largo y fundamentado



escrito de recurso, entiende que la sentencia es directamente ejecutable sin perjuicio de la subsistencia de la anotación preventiva.

2. Como cuestión previa, debe quedar claro que el objeto de este recurso es la inscripción de la compraventa, no la cancelación de la mención relativa a la situación de concurso de acreedores, pues, aunque se solicite también en la escritura, no se pretende su práctica inmediata, ya que la vendedora se obliga a solicitar y obtener, cuando la sentencia sea firme, el oportuno mandamiento de cancelación. Entonces será cuando deba tener lugar dicha cancelación, aunque la solicitud se formule en ese momento. El matiz es importante, porque las partes, en particular la compradora, como interesada principal en la inscripción de su derecho, no pretende que el mismo se inscriba libre de las consecuencias que todavía pudieran derivarse de la situación concursal de la vendedora.

Hecha esta aclaración, el defecto formulado no puede mantenerse, pues el Registro de la Propiedad está para dar publicidad a la situación de concurso, sus diferentes fases y las consecuencias asociadas a cada una, pero no se configura como una realidad autónoma que genere sus propios efectos de modo independiente. El concurso de acreedores busca y necesita esa publicidad, pero esa publicidad no puede desconocer, y menos alterar, la realidad de aquello que debe ser publicado. Dicho de forma escueta, es el Registro de la Propiedad el que se debe adaptar al concurso de acreedores, no al revés.

Como ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 26 de enero, 16 de febrero, 4 de mayo de 2012 y 20 de septiembre de 2013), la declaración del concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Así, el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, «que producirá sus efectos de inmediato (...) y será ejecutivo, aunque no sea firme» (artículo 21.2 de la Ley Concursal), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral prevista en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal. Este último artículo establece los efectos posteriores y específicos que se producen como consecuencia de la constancia de la declaración concursal en el ámbito registral pero en ningún modo altera la eficacia de tal declaración. Desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso.

De modo similar esta Dirección ha afirmado (Resolución de 13 de diciembre de 2013), en relación a los efectos de la aprobación judicial del convenio, que el artículo 133 de la Ley Concursal dispone en su apartado 1 que «el convenio adquirirá eficacia desde la fecha de la sentencia que lo apruebe, salvo que el juez, por razón del contenido del convenio, acuerde, de oficio o a instancia de parte, retrasar esa eficacia a la fecha en que la aprobación alcance firmeza (...)», añadiendo a continuación en el siguiente apartado que «desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio, salvo los deberes de colaboración e información establecidos en el artículo 42, que subsistirán hasta la conclusión del procedimiento», y sin perjuicio de que, no obstante su cese, los administradores concursales conserven plena legitimación para continuar los incidentes en curso, pudiendo solicitar la ejecución de las sentencias y autos que se dicten en ellos, hasta que sean firmes, así como para actuar en la sección sexta (de calificación del concurso) hasta que recaiga sentencia firme (vid. apartado 3).

Similar doctrina ha formulado esta Dirección General (Resolución de 8 de julio de 2015), en relación a los efectos de la liquidación del concurso, al afirmar que «en el sistema diseñado por la Ley Concursal, la resolución por la que se procede por el juez del concurso a la aprobación del plan de liquidación, con o sin modificaciones (artículo 148.2, inciso segundo, Ley Concursal) o por la que se decreta que las operaciones de liquidaciones se ajusten a las reglas legales supletorias (artículo 149 Ley Concursal) produce los efectos de inmediato. El administrador concursal debe iniciar sin demora las operaciones de liquidación: no es que tenga la facultad de liquidar; es que tiene el deber legal de hacerlo, para lo cual dispone del plazo de un año (arg. ex artículo 153.1 de la Ley Concursal), si bien el juez, al aprobar el plan, puede fijar un plazo menor o, transcurrido ese año, permitir que esas operaciones se prolonguen si existiera justa causa que justifique la dilación. Ese carácter inmediatamente ejecutivo del auto resulta, de un lado, el principio de celeridad en la tramitación del concurso de acreedores, al que alude la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, y, de otro, del régimen de recursos: contra ese auto de aprobación del plan de liquidación puede interponerse por legitimado -no interesa ahora determinar quién tiene esa legitimación- recurso de apelación (artículo 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), pero la admisión del recurso no tiene, por regla general, efectos suspensivos. No obstante, el juez, de oficio o a instancia de parte, puede acordar motivadamente esa suspensión al admitir el recurso, y esta decisión puede ser revisada por la Audiencia Provincial (artículo 197.6 de la Ley Concursal). Es obvio que si el juez suspende la totalidad o parte de las operaciones de liquidación, el administrador concursal incurre en responsabilidad si liquida aquello a lo que afecta la suspensión; pero no es menos obvio que, en defecto de suspensión, el cumplimiento del deber legal de liquidar no admite demora. En caso de liquidación, entre la tutela del interés de los acreedores a cobrar cuanto antes conforme a la clasificación de los respectivos créditos y el interés de la sociedad deudora o de cualquier otro legitimado que hubiera apelado el auto de aprobación del plan, la Ley opta claramente en favor del primero, dejando abierta, sin embargo, la posibilidad de que el juez, razonándolo convenientemente, suspenda total o parcialmente la realización de las operaciones de liquidación».

A una conclusión similar puede llegarse en relación a la resolución judicial por la que se pone fin al concurso (artículo 177 de la Ley Concursal), en la que el interés que prima es ahora el del concursado que, salvo excepciones, recupera la integridad de sus facultades de administración y disposición sobre su patrimonio (artículo 178.1 de la propia ley), sin perjuicio de los legalmente legitimados para impugnar y para recurrir y obtener, en su caso, la suspensión de efectos (artículos 177.2 en relación a los artículos 196 y 197.6 y.7 de la propia ley).

3. Aceptado lo anterior, la cuestión se traslada al modo en que la resolución no firme de conclusión del concurso puede fundamentar una alteración del contenido del Registro de la Propiedad.

Es esencial al respecto tener en cuenta que el procedimiento registral no tiene por objeto llevar al registrador al convencimiento de que el contenido del Registro debe ser alterado. El procedimiento registral, tal y como viene contemplado en nuestro ordenamiento, tiene por finalidad poner de manifiesto ante el registrador la pertinencia de alterar el contenido del Registro mediante la aportación de la documentación legalmente prevista de la que resulte la concurrencia de la causa que así lo justifique por estar igualmente prevista en el ordenamiento (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria). De aquí que el registrador deba rechazar la alteración del contenido del Registro si no se le aporta la documentación legalmente prevista o si la misma no recoge la causa que así lo justifique (artículo 18 en relación al artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

Desde esta perspectiva la cuestión por dilucidar es si el concursado puede proceder a la enajenación de una finca una vez que se ha dictado resolución judicial no firme por la que se pone fin a la situación concursal, pues, si la respuesta es afirmativa, necesariamente ha de ser posible su inscripción en el Registro de la Propiedad.

De conformidad con artículo 178.1 de la Ley Concursal, desde la conclusión del concurso cesan las limitaciones sobre las facultades de administración y disposición del deudor, y según resulta «a contrario» del artículo 38.4, en relación con artículo 181 de la Ley Concursal, igualmente cesa el administrador concursal, y así ocurre con eficacia inmediata, sin que la interposición del recurso tenga como regla efectos suspensivos. La pretensión de la registradora de mantener la vigencia de la situación concursal y la consiguiente aplicación del sistema establecido para actos de disposición por el artículo 40 de La Ley Concursal, es de todo punto insostenible. El contenido del Registro no puede convertirse en una ficción que obligue a mantener, sólo respecto de los bienes inscritos, un régimen dispositivo que resulta de imposible aplicación, pues la administración concursal ha quedado cesada, y el juez no puede intervenir en un procedimiento que ha declarado concluido. Por eso, si el negocio es válido y eficaz en el momento de su celebración, no puede tener bloqueado su acceso al Registro de la Propiedad por razón de no haberse cancelado todavía la anotación referida al concurso.

Pero lo anterior no impide que continúe la constancia registral de la situación de concurso hasta que alcance firmeza la resolución judicial, sin que ello implique concurrencia alguna de dos situaciones jurídicas aparentemente contradictorias en el Registro de la Propiedad. Lejos de ello, al informar al actual y futuros adquirentes de la falta de firmeza de la resolución judicial que declaró la conclusión del concurso, estos quedan advertidos del estado claudicante de su derecho.

La situación presenta cierta semejanza con la de los actos dispositivos posteriores a la aprobación del convenio que infringen las medidas impuestas en el mismo, cuestión que ha sido objeto de singular atención por este Centro Directivo. Desde la eficacia del convenio cesan todos los efectos de la declaración de concurso (artículo 133.2 de la Ley Concursal), siendo plenamente eficaces a partir de ese preciso momento los actos del concursado sobre los bienes y derechos integrados en la masa. Pero ahora interesa el contenido del convenio aprobado, y más específicamente el de las posibles medidas prohibitivas y limitativas que en dicho convenio cabe establecer, y que el artículo 137.1 de la Ley Concursal declara inscribibles. Estas medidas no tienen la consideración de efectos de la declaración de concurso, sino de efectos del convenio, y por eso su infracción no queda sometida a la sanción establecida para la infracción del régimen de intervención o suspensión (anulabilidad del artículo 40.7 de la Ley Concursal), sino a la posible declaración de incumplimiento del convenio (artículo 137.1 de la Ley Concursal) y a una hipotética acción de reintegración de la masa (artículo 137.2 de la Ley Concursal). En atención a esa posible acción futura, este Centro Directivo ha considerado necesaria la aportación del convenio, «para evitar que la publicidad registral sea incompleta, reflejando en su caso, es decir, en el caso de que existiesen, las medidas prohibitivas o limitativas a que hace referencia el artículo 137.2 y no sólo nada más la sentencia aprobatoria del convenio» (Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 18 de abril de 2012, entre otras). Para ello no es necesaria la inscripción previa del convenio, o de dichas medidas por medio de un asiento independiente, sino su indicación en el asiento referido al negocio inscrito sobre la base del artículo 434, párrafo sexto, del Reglamento Hipotecario (eso no excluye que pueden estar inscritas previamente, y en ese nada se debería indicar en el nuevo asiento referido al negocio - Resolución de 2 de marzo 2013-). Como se afirmó en la Resolución de 27 de febrero 2012, «al no constar en este caso el contenido del convenio, por no haberse aportado, es decir, al no constar si existen o no medidas prohibitivas o limitativas que pudieran afectar al ejercicio de la acción de reintegración de la dación en pago, no resulta posible sin más la inscripción de ésta, ya que en otro caso, quedaría inscrita una dación en pago sin advertencia alguna sobre si el contenido del convenio afecta o no a la reintegración de la misma, lo que forzosamente repercute en la modalidad del asiento a practicar, pues a los efectos de la acción de reintegración, no es lo mismo practicar una dación en pago con o sin limitaciones (según resulten o no del convenio), y tampoco sus consecuencias visto lo dispuesto en el art. 137.2 LC, cuyo objetivo no es sólo dar a conocer a los terceros las medidas prohibitivas o limitativas, sino evitar que pueda llegar



a surgir un tercero del art. 34 LH que impidiese el ejercicio de la acción de reintegración que resulta del art. 137.2 de la ley citada». Por ese motivo la aprobación del convenio no comporta necesariamente la cancelación de la anotación o inscripción de la declaración del concurso (Resolución de 13 de diciembre de 2013). De lo anterior se desprende que el registro de la propiedad no cumple su función por impedir la inscripción del negocio que infrinja esas medidas previstas en el convenio, sino advirtiendo a los terceros de las posibles consecuencias de dicha infracción, consecuencias que en todo caso habrá de determinar el juez competente.

Del mismo modo, en nuestro caso los terceros quedan advertidos de la eventual restitución del estado concursal en caso de revocación de la resolución que ha declarado la conclusión del concurso. Qué consecuencias deba tener esa restitución, es algo que sólo puede decidir el juez, y en todo caso su decisión contaría con la garantía de efectividad que proporciona la publicidad registral de la situación de concurso aún no cancelada por la referida falta de firmeza. Pero la registradora de la Propiedad no puede anticipar el contenido de una hipotética decisión judicial cuyo contenido lógicamente se desconoce.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.