



<http://civil-mercantil.com/>

**RESOLUCIÓN de 1 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Antequera, por la que se deniega la cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo, decretada en un proceso concursal.**

*(BOE de 5 de mayo de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Autorización de la enajenación de una finca por juez encargado de concurso. Orden del mismo juez de cancelar de dos anotaciones de embargo anteriores, a favor de la Hacienda Pública.**

El juez del concurso califica los créditos, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso. La competencia del juez del concurso es vis atractiva no sólo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o tribunal que la hubiera ordenado, debe ceder a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, competencia que podrá ser calificada por el registrador. No obstante, la regla general de imposibilidad de seguirse ejecuciones separadas durante la sustanciación del concurso tiene excepciones. La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que es competencia del juez del concurso. Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce, en materia de cancelaciones, en que la posibilidad que tiene el juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. La imposibilidad de cancelación de tales embargos administrativos está referida a los que gozan de ejecución aislada, que son los trabados antes de la declaración concursal y que recaen sobre bienes no necesarios.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, art. 84.

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 8, 24, 43, 55 y 149.

Ley 58/2003 (LGT), art. 164.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por don J. J. G., Consejero delegado de la mercantil «Gestión de Inmuebles, S.L. Unipersonal», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Antequera, don José María Vega Rivero, por la que se deniega la cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo, decretada en un proceso concursal.



<http://civil-mercantil.com/>

## Hechos

I

Mediante auto, de fecha 25 de febrero de 2013, dictado por el Magistrado-Juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga/1 bis se acuerda autorizar a la administración concursal la venta directa y el levantamiento de los embargos trabados de las fincas registrales números 55.519 y 55.593 del Registro de la Propiedad de Antequera. Mediante mandamiento expedido por don J. M. C. D., Secretario judicial del Juzgado Mercantil 1 de Málaga/1 bis, se hace saber que en dicho Juzgado se tramita pieza separada de autorización judicial de venta a instancia del administrador concursal contra «Trespecon Locales, S.L.», en cuyos autos se ha dictado providencia firme por el magistrado-juez, don Antonio Fuentes Bujalance, por la que se procede acceder a librar los oportunos mandamientos de cancelación de cargas de las fincas objeto de la venta, fincas registrales números 55.519 y 55.593 del Registro de la Propiedad de Antequera.

II

Presentado testimonio del indicado auto junto con el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Antequera fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Antequera Previa calificación del precedente documento, en unión del un testimonio del Auto 278/13 de autorización de venta expedido en Málaga, con fecha 27 de septiembre de 2013, por don J. M. C. D., Secretario Judicial del Juzgado de lo Mercantil Númer Un de Málaga-1 Bis, y examinados los asientos del Registro, el Registrador que suscribe, ha practicado la cancelación de las cargas, en los tomos, libros, folios, fincas, inscripciones e idufir siguientes: 1) en el tomo 1.635, libro 1.021, folio 35, finca número 55.519 del municipio de Antequera, cancelación letra E, y con IDUFIR número 29002000681086; y 2) en el tomo 1.635, libro 1.021, folio 109, finca número 55.593 del municipio de Antequera, cancelación letra E, y con IDUFIR número 29002000681468; denegándose la cancelación en cuanto a las cargas de garantía real y los embargos administrativos. Al margen de cada una de las inscripciones practicadas se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos I.-El mandamiento de cancelación que precede fue presentado por Andaluza de Tramitaciones y Gestiones, S.A., en la fecha y número de asiento que constan en el cajetín puesto sobre su cubierta. II.-En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.-No se pueden cancelar las hipotecas objeto de las inscripciones 2.ª y 2.ª de las fincas 55.519 y 55.593 del término de Antequera, por considerarse créditos con privilegio especial y por la excepción que en la Ley Concursal se hace respecto de acreedores con garantía real. 2.-No se pueden cancelar las anotaciones de embargo letras C y C de las 55.519 y 55.593 del término de Antequera, por tratarse de embargos administrativos. Al anterior hecho, es de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I.-Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hayan calificación por el Registrador, quién, bajo su responsabilidad, ha de resolver legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.-En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe consideración: 1.-Que no se pueden cancelar las hipotecas referidas por considerarse éstas como créditos con privilegio especial de acuerdo con el artículo 90 de la Ley Concursal que determina «1.-Son créditos con privilegio especial: 1.º-Los créditos garantizados con hipoteca voluntaria o legal, inmobiliaria o mobiliaria, o con prenda sin desplazamiento, sobre los bienes o derechos hipotecados o pignorados»; y, además, por la excepción del apartado 4 del artículo 55 de dicha Ley, que expresa «4.-Se exceptúa de las normas contenida en los apartados anteriores lo establecido en esta ley para los acreedores con garantía real». 2.-Que no se pueden cancelar los embargos administrativos referidos por determinarse imperativamente en el apartado 3 del artículo 55 de La Ley Concursal, que copiado dice «3.-Cuando las actuaciones de ejecución hayan



<http://civil-mercantil.com/>

quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. El levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos». Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, se ha practicado la cancelación de cargas, denegándose la misma en cuanto a las cargas de garantía real y los embargos administrativos. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse ni proceder dado que se trata de motivos de denegación. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producirán plenos efectos de acuerdo con los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Antequera a 29 de octubre de 2013.-El Registrador (firma ilegible). Fdo.: José María Vega Rivero».

Solicitada calificación sustitutoria, por el registrador de la Propiedad de Málaga número 1, don José Alfonso Uceda Serreno, con fecha 16 de diciembre de 2013, se confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Antequera.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. G., consejero delegado de la mercantil «Gestión de Inmuebles, S.L. Unipersonal», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 14 de enero de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Hechos.-Primero.-En fecha 25 de febrero de 2013 se dictó, en el Concurso Voluntario de la mercantil Trespecon Locales, S.L., Auto por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga, acordando la autorización de la venta de las Fincas Registrales números 55.519 y 55.593 inscritas en el Registro de la Propiedad de Antequera, a la sociedad Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L. Segundo.-La sociedad vendedora, Trespecon Locales, S.L., fue declarada en concurso mediante auto de fecha 18 de enero de 2011 (BOE núm.130, de 1 de junio de 2011). Tercero.-Con anterioridad a la declaración de concurso de la mercantil Trespecon Locales, S.L., fueron anotados con fecha 4 de enero de 2011 en sendas fincas registrales, embargo administrativo a favor de la Hacienda Pública, AEAT Málaga, en virtud de procedimiento iniciado con fecha 18 de noviembre de 2010 por dicha administración, por importe total de 256.516,41 euros. Cuarto.-En fecha 10 de junio de 2013 se otorgó escritura pública de compraventa de las fincas registrales anteriormente referidas, entre como vendedora Trespecon Locales, S.L. (en concurso) y como compradora Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L., entidad a la que represento y actualmente titular registral de dichas fincas registrales. Quinto.-Mediante providencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga, se acordó librar los oportunos mandamientos de cancelación de cargas de las fincas objeto de la venta referida con anterioridad, emitiéndose los mismos el 27 de septiembre de 2013. Sexto.-Presentados ante el Registro de la Propiedad de Antequera los mandamientos de cancelación, el referido Registro, emitió calificación negativa con el siguiente defecto que se reproduce tal y como consta en la nota de calificación «Segundo.-Que no se pueden cancelar los embargos administrativos referidos por determinarse imperativamente en el apartado 3 del Artículo 55 de la Ley Concursal (..)». Séptimo.-Solicitada la calificación sustitutoria, de conformidad a lo dispuesto en el art. 275 bis de la Ley Hipotecaria, la cual le correspondió al Registro de la Propiedad número 1 de Málaga, emitió calificación negativa, en el mismo sentido que el Registrador de la Propiedad de Antequera. Fundamentos de Derecho.-Primero.-Como primera cuestión hemos de señalar, que la actual redacción del artículo 55.3 de la Ley Concursal, fue el resultado de la reforma operada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, la cual entró en vigor en fecha 1 de enero de 2012. La Disposición Transitoria Primera de la Ley 38/2011, establece textualmente que: «La presente ley se aplicará a las solicitudes que se presenten y concursos que se declaren a partir de su entrada en vigor.» Pues bien, en ninguna de las Disposiciones Transitorias siguientes, se establece un régimen especial para los supuestos recogidos



<http://civil-mercantil.com/>

en el hoy vigente artículo 55.3 de la Ley Concursal. Entendemos por tanto, como primera cuestión del presente Recurso Gubernativo que en el presente caso, la redacción de la normativa de aplicación no es la que el Registrador de la Propiedad de Antequera ha señalado en su calificación, sino la redacción prevista con anterioridad a la reforma operada por la Ley 38/2011, dado que el concurso de acreedores de la transmitente se declaró el 18 de enero de 2011, aproximadamente un año antes de la entrada en vigor de la Ley 38/2011, por tanto entendemos que no le es de aplicación dicha norma tan solo en lo que las Disposiciones Transitorias prescriben, no siendo el caso del actual artículo 55.3 de la LC. Como se ha señalado, los embargos administrativos tal y como constan en la información registral, fueron anotados en fecha 4 de enero de 2011, fecha anterior a la entrada en vigor de la referida reforma concursal. Es el propio Juzgado de lo Mercantil num.1 de Málaga, en su Auto de aprobación judicial de la venta, quien recoge en el fundamento tercero punto 4.3 in fine que «A la vista de todo lo expuesto, la necesidad de los bienes a efecto de su enajenación es más que evidente, favorable para el concurso, para sus propios créditos opuestos y por tanto cabe estimar el levantamiento de embargos de la AEAT.» (...), resolución judicial que es firme. No obstante lo anterior, hay que destacar que por la propia Hacienda Pública, AEAT Málaga, no se ha interpuesto recurso alguno respecto de la cancelación de sus embargos, consintiendo por tanto dicha cancelación, no habiendo siquiera solicitado autorización para continuar con la ejecución, tal y como consta en la resolución judicial citada. Segundo.-Es importante traer a colación, la Sentencia dictada por el Tribunal de Conflictos de fecha 1 de octubre de dos mil trece, en el Conflicto de jurisdicción n.º 6/2013, suscitado entre la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Galicia y el Juzgado de lo Mercantil, n.º 2 de A Coruña. En dicho caso, muy similar al que ahora se plantea, se vino a señalar que «el criterio relevante es el de si los bienes incursos en el mismo son necesarios o no para la continuidad de la actividad empresarial, momento en el que el procedimiento administrativo pierde la preferencia de la que gozaba inicialmente por razones temporales y queda sometida al concurso en los términos previstos en el art. 55 L.C. Es indudable que en las situaciones concursales el interés público, contenido y reiterado en la normativa concursal, no es otro que el mantener la continuidad de la actividad del deudor (como ha declarado expresamente esta Sala entre otros en STS 4/2005, de 19 de octubre; STS 10/2006, de 22 de diciembre) a cuyo interés básico y fundamental, han de supeditarse ciertos privilegios, incluido el de autotutela que ha de ceder y sujetarse a las reglas del concurso, en los términos previstos en la legislación concursal» y concluye que en estos casos, la competencia sobre tales bienes ha de corresponder, al juez del concurso. Igualmente, la Ley Hipotecaria dispone en su artículo 84, que será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella. Por su parte el artículo 8.3 de la Ley Concursal establece que: La jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias: 3.º Toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado Tercero.- Conclusión a lo anteriormente dicho no es otra, que de conformidad con lo dispuesto en la normativa referida en fundamentos anteriores y de pertinente aplicación, así como según lo proclamado por las resoluciones judiciales referidas en el cuerpo del presente recurso, el juez competente para acordar la cancelación de la anotación de embargo administrativo a favor de la Hacienda Pública, AEAT Málaga, es el Juez del concurso, en nuestro caso el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga, el cual acordó mediante providencia de fecha dos de septiembre de dos mil trece, el levantamiento de dichas cargas registrales no hipotecarias, emitiéndose para ello los correspondientes mandamientos de cancelación. Del mismo modo hay que hacer especial hincapié, en que la normativa de aplicación no es otra que la Ley Concursal en la redacción anterior a la Ley 38/2011, toda vez que se trata de un procedimiento judicial iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de dicha reforma, los embargos administrativos fueron anotados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/2011 que modificaba el art. 55 de la LC y por tanto no le puede ser de aplicación la reforma operada por dicha norma, pues lo contrario supondría aplicar retroactivamente una norma, en contra de lo dispuesto en los artículos 2.3 del Código Civil y 9.3 de la Constitución Española».

IV

El registrador emitió informe el día 21 de enero de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 8, 24, 43, 55 y 149 de la Ley Concursal; 164 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 84 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Especial, Conflicto de Jurisdicción, de 11 de diciembre de 2012 y 25 de febrero y 1 de octubre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio y 2 de septiembre de 2013.

1. Por el Juez de lo Mercantil encargado del concurso en que está incurso el titular registral, se autoriza la enajenación de una finca y al mismo tiempo se ordena la cancelación de dos anotaciones de embargo anteriores, a favor de la Hacienda Pública. Según la nota de calificación del registrador no se puede proceder a la cancelación de las anotaciones de embargo por tratarse de embargos administrativos, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 55 de la Ley Concursal.

2. Ningún problema suscita la autorización judicial para la venta del bien del concursado. El artículo 43.2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, determina que –una vez declarado el concurso– hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación, no se podrán enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin autorización del juez. Al mismo tiempo el artículo 149.3 admite que dentro de sus competencias el juez de lo Mercantil que lleva el procedimiento concursal puede autorizar liquidación de bienes, en cuyo caso en el auto de aprobación de la transmisión de los bienes o derechos realizados de forma separada acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial (cf. artículo 149.3 de la Ley Concursal).

Aquí es donde se suscita la cuestión, pues en la nota de calificación se plantea la falta de competencia del juez del concurso para cancelar unas anotaciones de embargo administrativos anteriores a la declaración concursal.

3. Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 2013 para un supuesto similar, debe partirse de la base de la competencia del juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal).

Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo la calificación de los créditos, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso.

Y es que, como señala la Exposición de Motivos de la Ley Concursal, «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

Por lo que a sus deudas se refiere este principio viene plasmado en el artículo 24 de la propia Ley al establecer lo siguiente en relación a la publicidad del concurso en el Registro de la Propiedad: «Practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o



<http://civil-mercantil.com/>

derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1».

Por tanto la competencia del juez del concurso es vis atractiva no sólo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o tribunal que la hubiera ordenado (cfr. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), debe ceder a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el registrador al amparo en el artículo 100 de la Ley Hipotecaria.

4. No obstante la regla general de imposibilidad de seguirse ejecuciones separadas, durante la sustanciación del concurso no es una norma absoluta sino que, tiene excepciones. Así el artículo 55 de la Ley Concursal aunque dispone que «declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor» admite sin embargo que «hasta la aprobación del plan de liquidación, podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo 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. 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 añade en su apartado 3 que «cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado».

La voluntad del legislador de permitir la ejecución separada de los embargos administrativos dictados con anterioridad a la declaración concursal, se manifestó también en la reforma de la Ley General Tributaria operada por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, cuyo artículo 164 dispone que «el procedimiento de apremio será preferente para la ejecución de los bienes o derechos embargados en el mismo, siempre que el embargo acordado en el mismo se hubiera efectuado con anterioridad a la fecha de declaración del concurso».

La universalidad de la ejecución dentro de la que el legislador ha entendido y ha querido mantener la preferencia para el cobro de procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo antes de la declaración de concurso, está sustentado en la naturaleza pública del acreedor y en facultad de autotutela de la Administración, como era ya tradición en nuestro Derecho de ejecución colectiva. Ahora bien, además de ser la diligencia de embargo administrativo anterior a la declaración concursal, los bienes no deben ser necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor. Cuestión esta última que, como ya tiene reiteradamente afirmado este Centro Directivo es una competencia del juez del concurso.

Este respeto a la ejecución aislada de las ejecuciones derivadas de diligencia administrativa de embargo anterior al concurso, se traduce en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así el artículo 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos».

<http://civil-mercantil.com/>

Lógicamente, atendiendo a la finalidad de la norma, habrá que entender que la imposibilidad de cancelación de tales embargos administrativos está referida a los que gozan de ejecución aislada, que son los trabados antes de la declaración concursal y que recaen sobre bienes no necesarios.

Entre tales excepciones no se cuentan, por tanto, los embargos por créditos ordinarios que, en consecuencia, quedan sometidos a la regla general de su cancelabilidad por mandato del juez del concurso («exceptio confirmat regulam in contrarium»), cancelación que, en todo caso, queda sometida además a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados.

5. En el caso de este expediente la anotación de embargo –y por tanto la misma diligencia de embargo– a favor de la Hacienda Pública es anterior a la declaración de concurso. En efecto, la declaración del concurso es de fecha 18 de enero de 2011 y del Registro de la Propiedad resulta que la anotación de embargo se practicó el 4 de enero de 2011 y que la diligencia del embargo es de fecha anterior. Esto permitiría, siempre que los bienes objeto del embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, la ejecución separada del embargo administrativo (cfr. artículo 55.1 Ley Concursal) y conforme a la doctrina de este Centro Directivo no permitirían ser cancelados por el juez del concurso.

6. Sin embargo, en el auto de fecha 25 de febrero de 2013, el magistrado-juez titular del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga/1 bis, expresamente analiza la oportunidad de la venta del inmueble, así como la cancelación de las cargas, señalándose que la Agencia Estatal de Administración Tributaria ha sido parte en el procedimiento, pues se ha opuesto, no a la venta, pero sí a la cancelación de las cargas. No obstante, desestimando la oposición, se dicta providencia firme de fecha 27 de septiembre de 2013 en la que se ordena expresamente la cancelación de dichas cargas anteriores a favor de la Hacienda Pública.

7. Esta Dirección General ha manifestado que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

8. No obstante la calificación de la competencia del juez o tribunal y de la adecuación de la resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, debe conducir en este caso a un juicio favorable,



<http://civil-mercantil.com/>

a practicar el asiento y por tanto a estimar el recurso. En efecto, en el presente expediente, el juez del concurso ha declarado la procedencia de la venta y la cancelación de las cargas, por considerarlo necesario –con profusión de argumentos– para la continuidad de la actividad de la concursada; y se ha dado audiencia a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, que podía haber interpuesto los recursos procedentes, incluido el de conflictos de jurisdicción, pero según consta en el mandamiento o no se han interpuesto o no han prosperado, pues la providencia por la que se ordena la cancelación es firme.

En esto se diferencia el supuesto de este expediente del que motivó la Resolución citada de 11 de julio de 2013, donde no resultaba que se tratara de bienes afectos a la actividad empresarial o profesional del deudor que justificara la competencia del juez de lo Mercantil para ordenar la cancelación del embargo administrativo y ni siquiera constaba la notificación a la Administración Tributaria.

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

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, 1 de abril de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández