

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 9242** *Resolución de 25 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Arévalo, por la que se suspende la anotación de embargo como consecuencia de las obligaciones urbanísticas previstas en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ordenada por mandamiento de secretario judicial.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. F. B., don Felipe P. Z y don Félix P. Z. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Arévalo, don Carlos Américo Alonso, por la que se suspende la anotación de embargo como consecuencia de las obligaciones urbanísticas previstas en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ordenada por mandamiento de Secretario judicial.

#### Hechos

I

Mediante decreto dictado por el Secretario judicial del Tribunal Superior de Justicia de la Sala de lo Contencioso Administrativo 001 de Burgos de 20 de diciembre de 2013 en procedimiento de ejecución definitiva 24/2010, procedimiento ordinario 495/2007 sobre expropiación forzosa seguido por don Felipe P. Z., doña M. J. F. B. y don Félix P. Z. contra la Comisión Territorial de Valoración de Ávila y la Junta de Compensación «Zona El Centro», tras relatarse: que se tramita ejecución definitiva de sentencia firme desestimatoria de recurso, confirmatoria del justiprecio fijado por la Comisión Territorial de Valoración en relación con la expropiación de la finca sita en la calle (...) de Arévalo, cuyo beneficiario y entidad a quien corresponde el pago del justiprecio es la Junta de Compensación de la Zona Centro de la UE número 10 de Arévalo; que con fecha 30 de diciembre de 2010 se admitió a trámite la solicitud de ejecución, despachándose orden general de ejecución frente a la Junta el 26 de septiembre de 2012; y que tras varias vicisitudes procesales se dictó auto ordenando la convocatoria de una junta extraordinaria de la Junta de Compensación para imposición de cuotas a sus miembros para hacer pago de las deudas, con apercibimiento de que si no se hace en el plazo de un mes se procederá a la ejecución de la efectividad de la afección de la finca conforme a lo pedido por los ejecutantes. Teniendo en cuenta que el ofrecimiento de una parcela por parte de la ejecutada es considerado insuficiente por los ejecutantes, se dispone acordar el embargo del 16,45 % de las parcelas números I a V, el 10,89 % de la parcela número VI y el 3,43 % de las parcelas número VII y VIII, todas ellas del ámbito de la de la Junta de Compensación de la Zona Centro de la UE número 10 de Arévalo como consecuencia de la afección urbanística prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, para hacer efectivos 147.960,18 euros de principal más otros 30.000 para intereses y costas derivadas de la ejecución. Este Decreto fue rectificado por otro de 9 de enero de 2014 en que se dispone que lo que se embarga en el citado Decreto es el total de cada una de las fincas que en él se relacionan, todas ellas del ámbito de la Junta de Compensación de la Zona Centro de la UE núm. 10 de Arévalo, como consecuencia de la afección prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97, para que cada una de ellas responda hasta el porcentaje que como cuota le corresponde y que se expresaba en la parte dispositiva para pago de las cantidades fijadas.

## II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Arévalo el día 30 de enero de 2014 los mandamientos de 20 de diciembre de 2013 y 9 de enero de 2014 por los que, transcribiendo los decretos relacionados, se ordena la anotación de embargo sobre las fincas descritas, el registrador extiende una primera nota de calificación negativa. Deniega la práctica de las anotaciones de embargo ordenadas al no haber sido demandados ni requeridos de pago los titulares registrales, sino la Junta de Compensación, que carece de derecho alguno inscrito sobre las fincas, y por no haber sido citados los titulares de cargas posteriores. Posteriormente se expide por el mismo Secretario judicial nuevo mandamiento de 25 de marzo de 2014 en el que: se transcribe auto de la misma fecha del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-León por el que se acuerda ampliar el despacho de ejecución acordado en su día exclusivamente frente a la Junta de Compensación «Zona Centro de Arévalo» a los dos nuevos ejecutados «Valpac, S.A.» y «Montajes Eléctricos Espi S.A.», concretándose dicha ampliación respecto de «Montajes Eléctricos Espi, S.A.» en la parcela en la calle (...) –se indica que el 3,43 % de las misma se encuentra afecta a las obligaciones urbanísticas del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997–, y respecto de «Valpac, S.A.» en las parcelas números I a VII de la Unidad de Ejecución –indicándose que el 16,45 % de las cinco primeras, el 10,89 % de la parcela número VI y el 3,43 % de la Parcela número VII se encuentran afectas a las obligaciones urbanísticas del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997–; y, en consecuencia, se ordena que se lleve a cabo lo interesado.

## III

Aportados al Registro de la Propiedad de Arévalo los mandamientos relacionados, el registrador realiza un despacho parcial de los mismos, extendiendo la siguiente nota de calificación: «(...) Se suspende la anotación sobre la finca registral 14004 -parcela número VIII- por lo siguiente: Del historial registral de la finca resulta que en el procedimiento de concurso voluntario 125/2013 seguido en el Juzgado de lo Mercantil de Ávila se ha dictado auto de seis de marzo de dos mil trece por el que se declara el concurso voluntario de Montajes eléctricos Espi S.A. y auto de fecha dos de julio de dos mil trece por el que se decreta la apertura de la fase de liquidación. Afirmo el artículo 24.4 de la Ley Concursal que practicada la inscripción del Concurso, no podrá anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo los establecidos en el artículo 55.1. Se trata de una consecuencia de la competencia del juez del concurso para conocer exclusiva y excluyentemente de toda ejecución frente a los bienes y derechos de contenido patrimonial del concursado, cualquiera que sea el órgano que la hubiera ordenado, establecida en el artículo 8 de la Ley Concursal. Tratándose en todo caso de una acción que tiene por objeto la ejecución de una garantía real, como es la afección urbanística, habrá de estarse a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley Concursal. Afirmo el artículo 57 que el ejercicio de acciones en que se inicie o se reanude la ejecución de una garantía real durante la tramitación del concurso se someterá a la jurisdicción del juez de éste, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia. Afirmo el artículo 56.4 de la Ley Concursal la declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta. Entendiéndose como tercer poseedor al propietario que se subroga en la responsabilidad real de una garantía inscrita, pero no en la obligacional, no parece adecuado considerar como tal a Montajes Eléctricos Espi S.A., pues la subrogación en los deberes y obligaciones inscritos de naturaleza urbanística tiene lugar por ministerio de la ley (como resulta del artículo 19 de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008). El asiento de presentación será objeto de la prórroga a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (.../... sigue pie de recursos). Arévalo, a nueve de abril del año dos mil catorce. El registrador, (firma ilegible y sello del Registro) Fdo. Carlos Amérigo Alonso.»

## IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el día 16 de abril de 2014, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por los ejecutantes en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arévalo el día 16 de mayo de 2014 por el que alegan, en síntesis: que el problema del deudor no garante y del garante no deudor en el concurso de acreedores ha sido tratado por las Sentencias de la Audiencia Provincial de Córdoba de 7 de mayo de 2013 y de 23 de septiembre de 2013, de los que cabe inferir que el crédito hipotecario o prendario en el concurso del deudor no hipotecante o pignorante tiene el carácter de ordinario, mientras que el acreedor con garantía real en el concurso del garante no deudor no puede instar el reconocimiento de su crédito frente al tercero en el concurso de quien haya prestado garantía a su favor, pues dicho crédito no es un crédito concursal, habida cuenta que el concursado no es deudor frente a tal acreedor y el bien que constituye la garantía se integrará en la masa activa del concurso y en el inventario se hará constar su valor, aminorando el importe de la garantía asumida sin que en la masa pasiva se haga constar ninguna deuda por dicho concepto, resultando de la aplicación de la regla contenida en el artículo 82.3 de la Ley Concursal, lo cual no supone obstáculo para que el acreedor hipotecario o prendario conserve la plenitud de las facultades que se derivan de la garantía real constituida a su favor, si bien las facultades de ejecución de dicha garantía se deberán someter en todo caso a las especialidades del régimen contenidas en los artículos 56, 57 y 155 de la Ley Concursal; que son excepciones a la competencia del Juez del concurso, la ejecución de bienes con garantía real no afectos a la actividad, y la consideración del concursado como tercer poseedor, y en el presente supuesto, de un lado, no consta en la inscripción registral la afección del bien a la actividad empresarial del concursado –lo cual debe llevar a considerar que no está afecto a dicha actividad– y de otro, la actual titular registral no se subrogó en la carga porque, de una interpretación conjunta de los distintos párrafos del artículo 19 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, para que el nuevo titular quede obligado por las circunstancias que se describen en el número segundo del referido precepto han debido ser reveladas por el anterior titular, lo cual no ha ocurrido aquí según resulta de la inscripción registral, y porque, de haberse subrogado la titular registral en los derechos y obligaciones pendientes de cumplir debería haber pasado ésta a ser miembro de la Junta de Compensación, lo que no ocurrió, puesto que según certificación del Secretario de dicha Junta de 17 de julio de 2013 que «con la asistencia de los representantes de Valpac, SA, y del Ayuntamiento de Arévalo se declaró constituida válidamente la asamblea general extraordinaria al representar el cien por ciento de las cuotas de participación en la Junta de Compensación».

## V

El registrador emitió informe el día 3 de junio de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando frente al recurso, en síntesis: que el auto declarando el concurso de la mercantil titular registral de la finca es de fecha 13 de abril de 2013 mientras que el despacho de ejecución contra ella es posterior –25 de marzo de 201–, de tal modo que debe entenderse que al inicio de la ejecución de la afección el titular registral se encontraba en concurso, no siendo aplicables las normas relativas a la continuidad de procedimientos ejecutivos de garantías reales anteriores a la declaración del concurso; que aunque se tomara en cuenta a efectos de determinar la fecha de inicio del procedimiento el año 2010 –año en que comenzaron las actuaciones– tampoco procedería la práctica del asiento solicitado, pues no consta que los bienes no estén afectos a la actividad empresarial o profesional; y respecto a la consideración de la titular registral como tercero hipotecario, que la subrogación en los derechos y obligaciones inscritos de naturaleza urbanística tiene lugar por ministerio de la ley –artículo 19 de la Ley del Suelo–. Asimismo elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 16.6 y 19.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 24, 56 y 57 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2009, 11 de julio de 2013, 1 de octubre de 2013 y 1 de abril de 2014.

1. En sentencia firme dictada en procedimiento de expropiación, se fija el justiprecio definitivo que tiene que pagar el beneficiario de la misma, una Junta de Compensación. Ejecutada la sentencia por los expropiados, ante el impago del justiprecio, contra la Junta de Compensación, solicitan anotación de embargo sobre determinadas fincas que integran el proyecto de compensación, dando efectividad a la afección al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio. Habiendo sido admitida a trámite la solicitud de ejecución de sentencia el 30 de diciembre de 2010, se despacha ejecución frente a la Junta de Compensación el 26 de septiembre de 2012. Inicialmente el registrador deniega la práctica de las anotaciones de embargo ordenadas en un primer mandamiento por seguirse el procedimiento frente a la Junta de Compensación, persona distinta de los titulares registrales, con infracción del principio de tracto sucesivo, sin que conste de la documentación presentada que los titulares registrales hayan tenido intervención suficiente para la práctica de los asientos solicitados y por resultar del historial registral de una de las fincas que su titular se encuentra en concurso de acreedores con apertura de la fase de liquidación. Posteriormente es aportado nuevo mandamiento de embargo en el que se acredita la ampliación del despacho de ejecución a las sociedades mercantiles titulares según Registro de las fincas objeto de embargo. El registrador practica la anotación de embargo sobre las fincas de una de las ejecutadas, pero extiende nuevamente nota de calificación suspendiendo la anotación respecto de la finca inscrita a favor de la sociedad concursada. En efecto resulta del historial registral que dicha sociedad tiene declarado concurso voluntario de acreedores por auto de 6 de marzo de 2013 y que se ha decretado la apertura de la fase de liquidación por auto de 2 de julio de 2013. Considera el registrador en su nota de calificación que el embargo debe ser acordado por el juez del concurso conforme a lo dispuesto en el artículo 24.4 de la Ley Concursal y debe someterse el ejercicio de esa acción de ejecución de garantía real a la jurisdicción de dicho juez, sin que quepa considerar al titular registral como tercer poseedor del bien al producirse la subrogación en los deberes y obligaciones inscritos de naturaleza urbanística por ministerio de la ley. Los recurrentes alegan básicamente, que del Registro no consta que la finca objeto de embargo esté afecta a la actividad profesional o empresarial de la concursada, luego debe entenderse lo contrario, y que la titular registral es tercer poseedor y no subrogada porque tendría que haberle cedido esa condición el transmitente, lo cual no consta, y del certificado expedido por el Secretario de la junta no resulta que la titular registral forme parte de la Junta de Compensación.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que 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 de los bienes en caso de concurso del deudor. 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 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».

Según este último artículo, «declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor. 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».

En el caso de este expediente se trata de la ejecución de un crédito derivado de la fijación de un justiprecio en expropiación forzosa a favor de personas particulares, que no entra dentro de las excepciones que a la paralización de las ejecuciones se refiere el artículo 55.1 de la Ley Concursal, relativo a determinados apremios administrativos y laborales.

3. Con relación a las garantías reales la universalidad del concurso también produce la suspensión de su ejecución en los términos establecidos en los artículos 56 y 57 de la propia Ley Concursal. Se plantea en este expediente si pudiéramos estar ante una ejecución de una garantía real excepcionada de esta suspensión.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en su redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), «los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación».

Por su parte, el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, determina que «quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección». Y, en su apartado 2, señala que «en caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subroge en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal».



En el mandamiento de embargo por el que se amplía la ejecución a los titulares registrales se declara expresamente que los bienes embargados resultan especialmente afectos al pago de la deuda en cuya virtud se procede a la ejecución, como consecuencia de su afección al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, «afección que incluso aparece anotada al margen de la inscripción del dominio de todas y cada una de las fincas embargadas».

No obstante, aunque pudiera entenderse que está garantizado con eficacia real a través de la afección de las fincas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivado del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, y que el régimen aplicable es el previsto en los artículos 56 y 57 de la Ley Concursal, debe recordarse que estos preceptos solo permiten la ejecución aislada al margen del concurso cuando se trate de ejecución ya iniciada de acciones reales sobre bienes no afectos a la actividad empresarial y profesional del deudor.

En efecto de acuerdo con lo dispuesto en el ya citado artículo 56.2 de la Ley Concursal «sólo se alzarán la suspensión de la ejecución y se ordenará que continúe cuando se incorpore al procedimiento testimonio de la resolución del juez del concurso que declare que los bienes o derechos no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor».

Lo cierto es que no consta la resolución del juez del concurso en este sentido.

4. Plantea el recurrente finalmente que la ejecución de garantías reales no se paraliza cuando los bienes estén a nombre de un tercer poseedor, y no del deudor declarado en concurso. En efecto el artículo 56.4 de la Ley Concursal determina que «la declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta», pudiendo en consecuencia, despacharse los mandamientos procedentes del juzgado ordinario no concursal sin necesidad de intervención del juez del concurso.

Sin embargo, en el presente expediente, que la concursada titular de la finca ostenta condición de deudora principal y no de tercer poseedor resulta del hecho mismo de que, conforme al segundo de los mandamientos aportados para la calificación, se ha despachado –mediante ampliación– ejecución directamente contra la propia sociedad concursada al entender que los bienes están especialmente afectos al pago como consecuencia de la afección urbanística prevista en el artículo 19 de la Ley del Suelo, circunstancia que impide, por definición, tenerla por tercero en la ejecución.

Pero es que además, tal y como sostiene el registrador en su nota, rige respecto de la sociedad adquirente de la finca –titular registral actual– el principio de subrogación personal en los deberes urbanísticos, al establecer el artículo 19.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en su inciso segundo, que «El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario (...)». Se trata de una subrogación legal, ipso iure, que se produce aunque la Junta de Compensación no haya tenido conocimiento de la cesión.

5. En conclusión, de acuerdo con todo lo expuesto no cabe la anotación preventiva pretendida sin un especial pronunciamiento del juez de lo Mercantil encargado del concurso que lo autorice por entender que la finca embargada no es necesaria para la continuidad profesional o empresarial de sociedad en concurso contra la que se dirige el embargo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 25 de julio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.