

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**25286** *RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Segundo Mindán Vázquez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Zaragoza a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Segundo Mindán Vázquez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Zaragoza a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente:

Resultando que por don Segundo Mindán Vázquez, como comerciante individual, se solicitó ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Zaragoza la declaración de suspensión de pagos, sobre la que recayó auto de 9 de julio de 1970 aprobando el Convenio con los acreedores, que fue anotado en el Registro de la Propiedad el día 15 de febrero de 1973, en virtud de mandamiento de 9 de julio de 1970, ampliado por otro de 15 de enero de 1973; que dicho Convenio contiene entre otras las siguientes cláusulas:

Primero.—Don Segundo Mindán Vázquez pagará a sus acreedores comunes la totalidad de sus respectivos créditos reconocidos y relacionados en la lista definitiva de acreedores, formalizada por los señores Interventores y aprobada por el Juzgado número 3 de Zaragoza.

Segundo.—El pago de los antes indicados créditos comunes se realizará dentro del período máximo de tres años, a contar desde el día en que adquiriera firmeza el auto que apruebe el vigente Convenio, y dicho pago se hará efectivo en la forma y momento siguiente:

- a) Durante el primer año se pagará un 20 por 100 del total de los respectivos créditos comunes.
- b) Durante el segundo año se pagará un 30 por 100, y
- c) Durante el tercer año se pagará el restante 50 por 100.

El deudor podrá anticipar el pago de las cantidades aplazadas.

Tercero.—Los indicados créditos comunes no devengarán interés alguno durante el convenido período de espera o moratoria.

Cuarto.—Cumplimiento del presente Convenio, vendrá supervisado y controlado por una comisión acreedora; constituida por un acreedor que ostente la representación de los acreedores de Barcelona y provincia, y por un segundo acreedor que ostentará la representación de los acreedores domiciliados en el resto de España, y un tercero representando a los de Zaragoza y Provincia. La comisión así constituida podrá delegar sus funciones fiscalizadoras de la contabilidad del señor Mindán en una sola persona.

Quinto.—Don Segundo Mindán Vázquez, además de atender los plazos convenidos en el pacto segundo, a todos aquellos de sus acreedores que además son proveedores suyos que después de la firmeza de este Convenio continúen aprovisionándolo, los anticipará a cuenta de sus respectivos créditos reconocidos en la indicada lista definitiva y precisamente imputados a los últimos plazos convenidos para su pago más largamente diferido, un 50 por 100 sobre el importe total de cada factura y siempre que las mismas puedan ser pagadas con el suspenso a noventa días fecha. Igualmente las Entidades bancarias incluidas, en la repetida lista definitiva de acreedores que sigan concediendo descuento de efectos de comercio, librados por el suspenso a cargo de sus clientes y con vencimiento no superiores a noventa días fecha libramiento, podrán retener un 5 por 100 de cada remesa descontada, a cuenta de sus respectivos créditos reconocidos en la indicada lista definitiva, y cuyas retenciones también imputarán siempre a los últimos plazos convenidos para su pago más largamente diferido. La comisión de acreedores quedará autorizada para el acuerdo con el suspenso, poder proceder a realizar bienes de su propiedad con la única condición de que el producto de dicha realización se invierta en el pago total o parcial de créditos preferentes con derecho de abstención, incluidas las costas del expediente de suspensión de pagos y asimismo los plazos convenidos en el pacto segundo del presente o de su anticipo.

Sexto.—La Comisión de acreedores pasará a ser liquidadora en el supuesto incumplimiento por parte del señor Mindán de cualquier plazo del convenio aprobado; que por escritura otorgada el 5 de noviembre de 1974 ante el Notario de Zaragoza don Pascual Gomis Vidal, el recurrente don Segundo Mindán Vázquez,

en nombre propio y en representación de su esposa, doña María del Carmen Gasqué Otaola, vendió a doña Inocencia García Cantín un piso destinado a vivienda, 3.º letra B del tipo B de la casa número 40 de la calle Mosén Domingo Agudo de Zaragoza, en precio de 410.436 pesetas, de las cuales el vendedor confesó haber recibido la mitad antes de dicho otorgamiento, quedando aplazado el pago de la otra mitad del precio.

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de la compraventa contenida en el documento que antecede, porque hallándose en estado de suspensión de pagos el vendedor, según resulta de la anotación letra C de la finca vendida, que obra al folio 50 del tomo 813, libro 207 de sección 3.ª, el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de esta capital, por auto dictado el 9 de julio de 1970, que causó el correlativo asiento al ya relacionado, el cual se practicó el 15 de febrero de 1973 en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado y en la misma fecha antes expresada, ampliado con posterioridad por otro de 15 de enero de 1973, se aprobó el convenio celebrado entre el suspenso y sus acreedores; y de conformidad con los términos del mismo, los actos dispositivos del vendedor, mientras se encuentra vigente y sin cancelar el meritado último asiento que publica la aprobación del convenio, deberán de ser aprobados por los Interventores que en el mismo se designó, con independencia de que se haya cumplido o no lo concertado en los términos y plazos previstos, ya que se trata de situaciones jurídicas de carácter extrarregistral que, a los libros del Registro, habrán de llevar a través del correspondiente documento. El defecto observado se califica como insubsanable, por lo que no procede anotación de suspensión.»

Resultando que don Segundo Mindán Vázquez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: «Que el plazo de vigencia del convenio de suspensión de pago es de tres años, a contar desde el día en que se hizo firme el auto de aprobación del mismo, es decir, a partir del 9 de julio de 1970, y que transcurrido dicho plazo queda inervada la situación derivada del Convenio, y si éste fue cumplido cesa completamente la intervención de la comisión de acreedores, y en caso de incumplimiento resurge nuevamente la situación jurídica en que se encontraban las partes con anterioridad al convenio; que en auto de 25 de noviembre de 1974, la misma Presidencia, al resolver otra situación análoga planteada en relación con otra escritura otorgada por el recurrente ante el mismo Notario y referente a otra vivienda de la misma casa, se establecía que la intervención de la comisión de acreedores en el otorgamiento solamente era exigible "durante los tres años de vigencia del convenio, que habían de contarse a partir de la fecha de la firmeza del auto de aprobación"; que en el caso del presente recurso, como la escritura fue otorgada fuera de esos tres años, procede la revocación de la nota denegatoria; que el carácter contractual de la suspensión de pagos aparece recogida en la sentencia de 5 de octubre de 1973 de la Sala de lo Civil de la Audiencia de Zaragoza, siendo también éste el criterio de varios tratadistas; y que la Ley de Suspensión de Pagos no habilita ningún procedimiento para obtener una declaración de cumplimiento de convenio por parte del deudor;

Resultando que el Registrador informó que: de conformidad con la cláusula 6.ª del convenio, en caso de incumplimiento del mismo, los Interventores nombrados se convertirán automáticamente en liquidadores y su función no tendrá más límite que la total liquidación del pasivo del suspenso, sin que la expiración del término del convenio suponga el fin de sus funciones; que al determinar los artículos 76 y 77 de la Ley Hipotecaria que los asientos del Registro no se extinguen más que por su cancelación o por su caducidad, aun aceptando en el caso que nos ocupa que el derecho o situación que ampara se hallará extinguido por cumplimiento del término, no se produciría por ello la cancelación del asiento, pues para tal supuesto el ordenamiento jurídico registral exige la presentación del documento que acredite de forma auténtica la situación producida, que en el supuesto que tratamos sería el auto dictado por el mismo Juzgado que aprobó el convenio declarando su cumplimiento y decretando su cancelación (artículos 76, 77, 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento Hipotecario); que si bien la Ley de Suspensión de Pagos de 1922 no regula la forma de dar publicidad al cumplimiento del convenio para obtener la rehabilitación del suspenso, cabría aplicar por analogía los artículos 1.388 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que no es aceptable el criterio del recurrente al considerar que el Convenio en la suspensión de pagos tiene un carácter estrictamente contractual; que si bien la mayoría de los mercantilistas siguen considerando la suspensión de pagos como

