

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15583 *Resolución de 19 de noviembre de 2012, 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 Madrid n.º 20 por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. B. R., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de «Banco Popular Español, S.A.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 20, don Alfonso Ventoso Escribano, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto expedido por doña F. S. O. M., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, de fecha 25 de enero de 2012, se acordó adjudicar el bien inmueble a favor de «Banco Popular Español, S.A.», en procedimiento de ejecución Hipotecaria 2672/2010.

II

Presentado testimonio del expresado decreto, expedido por don F. C. G., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 20, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen del precedente documento (testimonio librado en Madrid, el día dieciséis de mayo de dos mil doce, por don F. C. G., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, comprensivo del Decreto de fecha veinticinco de enero de dos mil doce, recayente en los autos de ejecución hipotecaria número 2672/2010, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, suspende la inscripción del mismo con base a los hechos y fundamentos que siguen: Hechos.—1.—Doña E. I. V. G. y don J. G. P. F. fueron declarados en concurso voluntario mediante auto de fecha 14 de octubre de 2010 dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 7 de Madrid, que motivó la anotación preventiva letra A de la finca registra 13.837. 2.—Con fecha 18 de enero de 2011 se expidió certificación de cargas en virtud de mandamiento dado en Madrid, el día 1 de diciembre de 2010, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, dimanante de los autos de Ejecución Hipotecaria 2672/2010. Se notificó: al Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, donde se tramitaba el procedimiento de ejecución hipotecaria 2696/2010 para la ejecución de la hipoteca de la inscripción 5.^a, al Juzgado de lo Mercantil n.º 7 de Madrid, donde se tramitaba el procedimiento concursal, y a don J. G. P. F., como concursado. Asimismo se hizo constar en la Certificación que no era posible notificar al administrador concursal don A. M. P., por cuanto ni del Registro ni del mandamiento que motivó la anotación letra A de concurso voluntario, resulta el domicilio del mismo; circunstancia que se le puso de relieve al Juzgado de lo Mercantil. 3.—Con fecha 25 de enero de 2012 se ha dictado Decreto de adjudicación expedido por el citado Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en dicho procedimiento de ejecución. Defectos: 1.—No cabe inscribir la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre bienes de un concursado salvo que el Juez del concurso así lo autorice. 2.—No consta la inexistencia de arrendamientos o, de haberlos, que se haya

practicado la notificación. Fundamentos de Derecho.—1.—En cuanto al primer defecto: Primero.—La Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal provoca un cambio importante en la legislación concursal española siendo uno de los extremos discutidos la ejecución del derecho real de hipoteca. Segundo.—Frente a la regla tradicional de una ejecución separada, la nueva ley articula una vis atractiva a favor del Juez del concurso de modo que como regla no caben ejecuciones singulares y las que estuvieran en tramitación quedarán en suspenso (artículos 55 y sigs. LC). Tercero.—La resolución de la DGRN de 21 de abril de 2006 se inclina por la no inscripción de una adjudicación derivada de la ejecución de títulos judiciales por cuanto la jurisdicción del Juez del concurso es exclusiva y excluyente. Cuarto.—Sin embargo, la acción judicial de ejecución hipotecaria (acción directa) tiene un régimen específico en el que sin negar de modo absoluto la ejecución establece alguna matización para evitar ejecuciones hipotecarias singulares fuera del concurso. En este sentido, es esencial el artículo 56 LC en cuya virtud se articula una norma distinguiendo entre bienes del concursado que estén afectos a la actividad empresarial o a una unidad productiva o no. Para los primeros establece un mecanismo para la ejecución omitiendo la regulación para los no afectos. Si para los primeros se establece, con ciertos límites, la ejecución y nada se dice de los segundos podría entenderse a sensu contrario que respecto de estos no cabe su ejecución; sin embargo, no parece que sea correcta esta interpretación pues habría un régimen más cauteloso para los bienes no afectos que para los afectos en contra de la ratio de la ley. Quinto.—Parece, pues, que cabe la ejecución sobre bienes no afectos pero, a juicio de este registrador, tal determinación debe hacerla el Juez del concurso sin que entre en sus facultades ningún pronunciamiento en uno u otro sentido. Por eso cuando se expidió la certificación de cargas se hizo la expresa advertencia de que la entidad estaba en concurso y que al recibirse una resolución judicial, cuyo ámbito en la calificación registral es más reducido, se hizo la salvedad que no correspondía al registrador determinar la competencia de los Juzgados si no hay datos claros resultantes del documento. Por la misma razón, se notificó al Juez del concurso tal petición de certificación de cargas y se intentó la notificación a la administración concursal aunque resultó negativa por falta de datos. Sexto.—La DGRN se inclina por esta tesis, incluso en el caso en que resultara que los bienes estuvieran afectos no cabría expedir la certificación. Así se pronunció en la resolución de 6 de junio de 2009 y en la misma línea la de 20 de febrero de 2012. Séptimo.—En consecuencia para la inscripción del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación se precisa que por el Juez del concurso se determine que se trata de un bien no afecto y por tanto considere procedente la ejecución que es objeto de la presente calificación. En este sentido el artículo 56,5 LC dice: «A los efectos de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, corresponderá al Juez del concurso determinar si un bien del concursado se encuentra o no afecto a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad y si un bien o derecho resulta necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». II.—En cuanto al segundo defecto: Primero.—Conforme al artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 y el artículo 55 de la LAU de 1964 (según sea aplicable una u otra en razón de la fecha del arrendamiento) para inscribir en el Registro de la Propiedad una venta de una finca arrendada debe justificarse que ha tenido lugar la pertinente notificación al arrendatario o si no estuviera arrendada la correspondiente declaración de no estar arrendada. Segundo.—Lógicamente ello presupone cuestionar y resolver de modo afirmativo si hay derecho de preferente adquisición en caso de «venta judicial», cuestión nada fácil por cuanto hay diversidad tanto de opiniones doctrinales como de fallos jurisprudenciales o Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Tercero.—Incluso ha sido punto común de discusión la relación entre la hipoteca y el arrendamiento con pronunciamientos diversos, que, incluso, alcanzaron un planteamiento ante el Tribunal Constitucional (sentencia de 16 de enero de 1992; 24 de enero de 1995 y posteriores matizaciones como en las de 2 de octubre de 1997 ó 4 de diciembre de 1997, entre otras), que sin duda han tenido influencia en el artículo 661 de la LEC. Cuarto.—Con estos elementos la cuestión debe centrarse en si cabe el derecho de preferente

adquisición en caso de venta forzosa y la solución afirmativa, no obstante la falta de unanimidad, cuenta con los suficientes elementos como para, sin perjuicio de lo que decidan los Tribunales, se dé conocimiento de ello a los arrendatarios. Cabe en este sentido citar las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1993 o la de 6 de febrero de 2001 en la que se determina que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo el que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto»; también el Tribunal Supremo considera la existencia del derecho de tanteo o retracto en tales casos como, entre otras, la sentencia de 11 de abril de 1995 (R.J. 3186), 30 de junio de 1994 (R.J. 5997); 22 de abril de 1992 (R.J.3320) o la más reciente de 14 de mayo de 2004 (R.J. 2758) que considera que «cualquiera que sean las opiniones doctrinales sobre la adjudicación en subasta judicial» es apta para los derechos de tanteo y retracto. Quinto.—Estas Sentencias como estas Resoluciones no impiden que se reconozca la existencia de otros pronunciamientos, en especial judiciales, en sentido opuesto pero aquéllas, junto con otras de semejante dirección, son lo suficientemente expresivas para ser sensible en materia de notificaciones y de reserva de derechos. Obviamente no se trata de que al Registrador corresponda atribuir o no tales derechos dada su naturaleza jurisdiccional reservada a los Juzgados y Tribunales (art. 117 de la Constitución) sino una más modesta y formal cual es el conocimiento o al menos notificación de una situación para poder ejercitar un derecho que puede o no ser reconocido por los Juzgados o Tribunales. Sexto.—El defecto aunque se trate de documento judicial es procedente conforme a la doctrina de la citada Dirección General por cuanto se trate de un requisito meramente formal para la inscripción. Séptimo.—Obviamente no procede la notificación caso de manifestarse la inexistencia de arrendatarios. Con carácter informativo se hace constar que la práctica registral se ha decantado, en caso de inexistencia de arrendamiento, por una declaración por parte del adquirente en tal sentido por virtud de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a partir de la Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987. En virtud de los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se acuerda suspender la inscripción ordenada en el referido documento... Contra esta (...). Madrid a veintitrés de julio de dos mil doce. El Registrador, Alfonso Ventoso Escribano (firma ilegible y sello del Registro)».

III

Contra la anterior nota de calificación la procuradora de los Tribunales, doña M. J. B. R., en nombre y representación de «Banco Popular Español, S.A.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 14 de agosto, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Previo.—La presente impugnación se refiere exclusivamente al primer defecto señalado por el Registro referido a la aplicación del artículo 56 de la Ley Concursal, y tiene su causa en el procedimiento hipotecario 2672/2010 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 31 de Madrid iniciado por «Banco Popular Español, S.A.», contra don J. G. P. F. y doña E. I. V. G., en el que mi representada se adjudicó la finca n.º 13.837 del Registro de la Propiedad n.º 20 de Madrid, siendo hitos de dicho procedimiento los que se relacionan a continuación: Mi representada presentó el 26 de octubre de 2010 demanda de ejecución hipotecaria sobre previamente señalada. Dicha demanda fue admitida a trámite el 1 de diciembre de 2010 (adjuntamos como documento n.º 2 copia de dicha resolución). Comunicado por los deudores que los mismos se encontraban inmersos en un procedimiento concursal, el Juzgado les requirió mediante providencia de 23 de marzo de 2011 (se adjunta como documento n.º 3) con el fin de que presentarán un testimonio de resolución del Juzgado Mercantil declarando la finca afecta. Dicho testimonio nunca fue presentado por los deudores. El 13 de abril de 2011 fue dictada diligencia de ordenación señalando fecha de subasta de la expresada finca hipotecada (se adjunta como documento n.º 4), llevándose a cabo y adjudicándose a mi mandante como consta en el decreto de adjudicación acompañado en el documento n.º 1 junto a la resolución del Sr. Registrador. Presentado dicho decreto ante el Registro de la Propiedad, el mismo ha resuelto «suspender la inscripción», por (i) pertenecer el inmueble a un concursado y no

constar la autorización del Juez del concurso. Primero.—Pues bien, establecidos los antecedentes de la cuestión, debemos señalar en primer lugar que la negativa formulada por el Sr. Registrador está basada en el artículo 56 Ley Concursal 22/2003. Dicho artículo, regula la paralización y reanudación de las ejecuciones de garantías reales titularidad de una persona en concurso. Pues bien, el citado artículo no resulta de aplicación en el presente procedimiento por una sencilla razón, y es que el procedimiento nunca se llegó a suspender o paralizar. Efectivamente como hemos visto en los hitos procesales antes descritos, el 23 de marzo de 2011 el deudor fue requerido con el fin de que presentarán un testimonio de resolución del Juzgado Mercantil declarando la finca afecta a la actividad empresarial, sin embargo, dicho testimonio nunca fue presentado por lo que en consecuencia el procedimiento hipotecario tampoco fue suspendido. De ello surge una evidente conclusión, y es que si el procedimiento hipotecario no fue suspendido, tampoco le deben ser aplicadas las reglas previstas en el artículo 56 LC relativas a la reanudación de procedimientos que son las esgrimidas por el Sr. Registrador para no inscribir la finca a nombre de mi mandante por el defecto de no haber sido autorizado por el Juez del Concurso (conforme señala la nueva redacción del artículo mencionado). Segundo.—Con independencia de ello además debemos señalar que el mencionado artículo 56 LC ha tenido dos redacciones a día de la fecha, una anterior a 1 de enero de 2012 y otra posterior a ella, exigiendo requisitos distintos para la reanudación de las ejecuciones de garantías reales. Efectivamente, la redacción original del artículo 56 fue modificada el día 10 de octubre de 2011, fecha de redacción de la Ley 38/2011, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que fue publicada en el BOE del día siguiente, y cuya Disposición Final Tercera dice: «Entrada en vigor 1. Esta ley entrará en vigor el 1 de enero de 2012». Segundo.—Una vez comprobada la existencia de dos redacciones, debemos ajustar cuál de las dos es aplicable al procedimiento en cuestión, para lo cual se ha de tomar como premisa la entrada en vigor de la reforma que como hemos visto es el 1 de enero de 2012. En los antecedentes de este escrito vimos que (i) la demanda fue presentada el 26 de octubre de 2010 (ii) se requirió a los ejecutados el testimonio del Juez concursal declarando la afección el 23 de marzo de 2011 (que no presentaron), y (iii) la subasta fue señalada el 13 de abril de 2011 y celebrada el 5 de octubre de 2011. Así mientras la segunda y que actualmente se encuentra en vigor exige incorporar al procedimiento el testimonio de la resolución del Juez del concurso, que declare que los bienes no están afectos a la continuidad de la actividad empresarial del deudor, la primera de ellas vigente al tiempo que se sustanciaba el procedimiento hipotecario 2672/2010 no exigía esa declaración del Juzgado Mercantil. Efectivamente la redacción del artículo 56 hasta el 31 de diciembre de 2011 decía así: 1. Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado afectos o su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. Tampoco podrán ejercitarse durante ese tiempo, cuando se refieran a los bienes indicados en el párrafo anterior, las acciones tendentes a recuperar los bienes vendidos en virtud de contratos inscritos en el Registro de bienes muebles o los cedidos en arrendamientos financieros formalizados en documento que lleve aparejada ejecución o haya sido inscrito en el referido registro, ni las resolutorias de ventas de inmuebles por falta de pago del precio aplazado, aunque deriven de condiciones explícitas inscritas en el Registro de la Propiedad. 2. Las actuaciones ya iniciadas en ejercicio de las acciones a que se refiere el apartado anterior se suspenderán desde que la declaración del concurso conste en el correspondiente procedimiento y podrán reanudarse en los términos previstos en ese apartado. Se exceptúa el caso en que al tiempo de la declaración de concurso ya estuvieran publicados los anuncios de subasta del bien o derecho afecto y la ejecución no recaiga sobre bienes o derechos necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. Podemos ver como el requisito exigido por la antigua redacción para la reanudación del procedimiento era (i) que se hubiera aprobado un convenio que no afectara a la garantía real ejecutada,

o (ii) que hubiera transcurrido un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación, sin que en ningún momento se precisara la declaración del Juez del Concurso a la que se refiere el Sr. Registrador y que ahora sí se precisa. Por tanto podemos ver como el procedimiento fue sustanciado con arreglo y cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la redacción artículo 56 LC vigente en esos momentos, a pesar de lo cual el Registrador no ha aceptado la inscripción, basándose en un precepto que entró en vigor con posterioridad, hecho que vulnera de forma evidente los principios más básicos de nuestro ordenamiento judicial, por lo que en consecuencia resulta contraria a Derecho la calificación negativa dictada por el Registro de la Propiedad n.º 20 de Madrid, resultando procedente la inscripción del mandamiento judicial que decreta la inscripción de la finca n.º 13.837 a nombre de «Banco Popular Español, S.A.» (sic)».

IV

El registrador emitió informe el día 17 de septiembre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 44, 46, 48, 61 y 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 8, 21, 44, 49, 55, 56, 57, 142 y 155 de la Ley Concursal; 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia– de 22 de diciembre de 2006; 3 de julio de 2008, y 22 de junio de 2009; y las Resoluciones de este Centro Directivo de, 21 de noviembre de 2000; 20 de mayo de 2002; 6 de junio y 28 de noviembre de 2007; 24 de mayo de 2008; 6 de junio y 2 de octubre de 2009; 17 de febrero y 7 de junio 2010, y 20 de febrero; 4 de mayo y 12 de junio de 2012.

1. Se debate en este expediente, la inscripción de un decreto de adjudicación en un proceso de ejecución hipotecaria, posterior al auto de declaración del concurso. Son circunstancias a tener en cuenta en su resolución, las siguientes:

– Mediante auto de fecha 14 de octubre de 2010 se declaran en concurso a doña E. I. V. G. y a don J.G. P. F.

– Con fecha 26 de octubre de 2010 se presenta demanda de ejecución hipotecaria a instancia de «Banco Popular Español, S.A.», siendo admitida por auto de 1 de diciembre del mismo año.

– Con fecha 18 de enero de 2011 se expide certificación de dominio y cargas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En dicha certificación se manifestó que sobre la finca se había tomado anotación preventiva de concurso, procediéndose a notificar al Juzgado de Primero Instancia número 31 de Madrid, donde se tramitaba el procedimiento de ejecución hipotecaria; al Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid, donde se tramitaba el procedimiento concursal, y a don J. G. P. F., como concursado. Asimismo se hizo constar en la Certificación que no era posible notificar al administrador concursal don A. M. P., por cuanto ni del Registro ni del mandamiento que motivó la anotación letra A de concurso voluntario, resulta el domicilio del mismo; circunstancia que se le puso de relieve al Juzgado de lo Mercantil.

De los dos defectos de la nota de calificación, únicamente se recurre el primero. El recurrente resumidamente manifiesta que la necesidad de justificar que los bienes no están afectos a la actividad profesional o empresarial o a una actividad productiva, es una exigencia impuesta por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, por la que se modifica, entre otros, el artículo 56 de la Ley Concursal, reforma que entró en vigor el 1 de enero de 2012; pero entiende que no es un requisito exigible en el presente expediente, por ser anterior a la entrada en vigor de la citada Ley.

2. La cuestión que se plantea en el presente recurso ya había sido resuelta por esta Dirección General (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») para supuestos de ejecución hipotecaria en colisión con procedimientos concursales, en relación con los artículos 56 y 57 de la Ley Concursal en su redacción original, es decir, por Ley 22/2003, de 9 de julio, y por tanto para ejecuciones anteriores a la reforma por Ley 38/2011, que únicamente ha corroborado el criterio ya sostenido jurisprudencialmente relativo a la necesidad de que para continuar la ejecución concursal al margen del Juez del concurso es preciso que se acredite por el juzgado de lo mercantil encargado del concurso que los bienes no están afectos a la actividad profesional o empresarial o a una actividad productiva.

3. Tal y como señala su Exposición de Motivos, uno de los objetivos de la Ley Concursal, fue el de acabar con la dispersión procesal hasta entonces existente derivada del reconocimiento legal del derecho de separación a los acreedores con privilegio especial, singularmente los acreedores con garantía de hipoteca sobre bienes inmuebles. Reflejo de esta finalidad estructural del procedimiento de concurso es la competencia exclusiva y excluyente del Juez de lo Mercantil que lo conozca (artículo 8 de la Ley Concursal); el llamamiento que a todos los acreedores implica la apertura del procedimiento (artículo 21); la integración de todos los acreedores en el proceso de concurso (artículo 49) y, sobre todo, la no iniciación de ejecuciones y apremios singulares, judiciales o extrajudiciales, con posterioridad a la apertura del concurso así como la paralización de los ya iniciados (artículo 55). Existe, pues, una vis atractiva a favor del Juez del concurso, que consagra su competencia universal.

La Ley, no obstante la proclamación de este principio, estableció algunos supuestos de excepción que por su trascendencia merecen un tratamiento separado, entre los que se encuentran las ejecuciones de créditos asegurados con garantía real; pero no siempre ni en todo caso, pues, es preciso hacer compatible el legítimo interés del acreedor con hipoteca inmobiliaria o prenda con la continuidad de la empresa cuando esto último sea posible. Por ello, dicho supuesto excepcional se restringe a aquellos casos en que los bienes afectados no revisten especial importancia concursal por no ser imprescindibles para el mantenimiento o la continuidad de la actividad del concursado (cfr. artículo 44.1 de la Ley Concursal). En consecuencia solo será posible la ejecución separada de garantías reales (rectius, de créditos garantizados con garantías reales) respecto de bienes o derechos objetos que «no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor».

4. En efecto, las garantías reales no solo pueden ser objeto de un procedimiento de ejecución singular o separada, sino que incluso éste puede sustanciarse excepcionalmente al margen del Juez del concurso. Así, la ley contempla expresamente como casos que pueden quedar fuera del alcance de la jurisdicción del Juez del concurso las actuaciones iniciadas con anterioridad a la declaración concursal que no tengan por objeto bienes afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado. En este caso se proroga la competencia del Juez que las haya conocido, una vez que se alce la suspensión –que provoca siempre la declaración de concurso–, alzamiento que solo se producirá cuando judicialmente se declare que los bienes o derechos objeto de ejecución «no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor». La reciente reforma concursal (introducida por la ley 38/2011, de 10 de octubre), ha venido a aclarar –siguiendo las pautas de la jurisprudencia sobre el particular– que la competencia para esa declaración de no afección corresponde exclusivamente al Juez del concurso.

5. Bajo el imperio de la redacción anterior del artículo 56 de la Ley Concursal, este Centro Directivo tuvo ocasión de declarar mediante la Resolución de 6 de junio de 2009 que no era posible la ejecución hipotecaria al margen del Juez del concurso cuando (además de haberse publicado los anuncios para la subasta –requisito exigido en la anterior redacción de la norma) «conste registralmente la afección de los bienes a la actividad profesional del concursado». Entendía la citada resolución que dicha circunstancia (la de si los bienes ejecutados estaban afectos a la actividad del concursado)

«es una cuestión de apreciación judicial, a la que no se extiende la calificación registral cuando no consta registralmente tal afección del bien a las actividades profesionales o empresariales del deudor» (también cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2007). Precisamente la falta de competencia del registrador para apreciar si los bienes concretos están o no afectos a las actividades del deudor concursado implica la necesidad de un pronunciamiento judicial expreso pues su falta no puede ser interpretado en un sentido o en otro. La existencia o inexistencia de indicios en los pronunciamientos registrales de la afección a la actividad profesional o empresarial no permiten suplir aquella declaración expresa del Juez competente (vide Resolución de 7 de junio de 2010).

Esta doctrina del Centro Directivo es fiel reflejo de la elaborada por la sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia del Tribunal Supremo (vide «Vistos») que entendió reiteradamente que declarado el concurso no cabe ejecución sobre bienes singulares sin que exista un previo pronunciamiento del Tribunal competente para conocer del mismo sobre el carácter afecto o no de los bienes a la continuidad de la actividad del deudor. Este previo pronunciamiento es un *prius* lógico a la actividad de ejecución, sólo puede llevarse a cabo por el Juez competente e implica la paralización de todo procedimiento en tanto no se produzca. La doctrina del Tribunal Supremo ha quedado consolidada por la reforma de la Ley Concursal que si bien es cierto no ha entrado en vigor, en la materia que a este expediente interesa, hasta el 1 de enero de 2012 era, como ha quedado expuesto, de plena aplicación con anterioridad.

6. Efectivamente, la entrada en vigor del artículo 43 de la Ley 38/2011 de modificación de la Ley Concursal que da nueva redacción al artículo 56 de esta Ley erige en requisito inexorable de esta continuidad de jurisdicción de las acciones de ejecución de garantías reales, que la tan meritada declaración de no afección se formalice expresamente a través de la correspondiente resolución judicial dictada por el Juez del concurso, único competente para tal declaración. Es decir, a partir de la entrada en vigor de aquella Ley, queda consagrado con rango de Ley que la declaración de concurso supone la suspensión y la paralización desde luego de todo procedimiento de ejecución hipotecaria hasta que no se acredite en el mismo, mediante testimonio de la resolución del Juez competente, que los bienes concernidos no están afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado.

7. En conclusión desde la declaración de concurso no puede llevarse a cabo ninguna actuación ejecutiva singular al margen del Juez del concurso, en tanto no se aporte aquella declaración judicial de no afección de los bienes objeto de ejecución o que acredite que ha transcurrido más de un año desde aquella declaración sin que se hubiese producido la apertura de la liquidación, o de que exista un convenio cuyo contenido no se vea afectado por la ejecución.

Este Centro Directivo, en relación con un supuesto plenamente análogo al que objeto del presente recurso, ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente en Resolución de 12 de septiembre de este mismo año, cuyo Fundamento Jurídico tercero proclama con meridiana claridad que «se paraliza la ejecución, desde que la declaración de concurso, sea o no firme, conste en el correspondiente procedimiento, aunque estuvieran ya publicados los anuncios de subasta del bien o derecho, y en tanto en cuanto no se produzca la correspondiente declaración por parte del Juez competente. Testimonio de su resolución deberá incorporarse al procedimiento.» Si la constancia de la declaración del concurso en el procedimiento de ejecución debe resultar de la comunicación por parte del Registrador, conforme al artículo 135 de la Ley Hipotecaria, o por actuaciones dimanantes del propio procedimiento concursal, es cuestión que no afecta a la resolución del presente recurso.

8. Especial relevancia tiene, en el presente caso, el hecho de que en la certificación de cargas expedidas, a los efectos del procedimiento, constare la declaración de concurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 19 de noviembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.