

***Procedencia de la anotación en el Registro de la Propiedad de un mandamiento de embargo expedido en expediente de apremio por impago de determinadas cuotas de urbanización, cuando tanto la providencia de apremio como la diligencia de embargo son posteriores a la fecha de la inscripción del concurso de acreedores del titular registral.***

Resolución de 22 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE, de 14 de octubre de 2016).

#### Antecedente normativo

Cita:

-Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

-Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

-Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio

### 1. Planteamiento

Se presenta ante el Registro de la Propiedad para su anotación, un mandamiento de anotación preventiva de embargo ordenada por la tesorería municipal, sobre una finca registral, por impago de determinadas cuotas de urbanización. Se deniega respecto a una parte indivisa de la nuda propiedad que pertenece a una persona por estar inscrito el concurso de acreedores de la misma y estar sujeto a la Ley Concursal, en sus artículos 24.4, 55.1, 56, 57 y 155.

El Alcalde Presidente del municipio presenta un recurso contra la calificación del Registrador en base al hecho de que aunque se halle inscrita la situación de concurso de acreedores respecto a esta persona, el artículo 55.1 de la Ley Concursal de 9 de julio de 2003, vigente en el momento de la declaración de concurso, establece que *“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”*. Se exceptúa de esta norma *“lo establecido en esta Ley para los acreedores con garantía real”* (art. 55.4).

A juicio del recurrente, dado que las deudas sobre las que se despacha el mandamiento corresponden a cuotas de urbanización impagadas y éstas tienen la consideración de garantía real por existir una afección real del inmueble al impago de dichas deudas, les resulta de aplicación la excepción antes referida de la Ley concursal.

## 2. Consideraciones jurídicas de la Dirección General

La Dirección General de los Registros y del Notariado recuerda, en primer lugar, a quien compete conocer sobre las incidencias derivadas de un concurso (a), en segundo lugar, se centra en las cuotas de urbanización, su carácter de garantía real y la clasificación de los créditos derivados en sede de concurso (b) y, finalmente, determina a quien compete clasificar el crédito (c).

### *a) Competencia del Juzgado de lo Mercantil*

La Dirección General recuerda que es competencia del juez de lo Mercantil, encargado del concurso, conocer de todas las incidencias de la ejecución de bienes en caso de concurso del deudor. En este sentido, afirma *“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)”*.

Es el juez del concurso quien habrá de calificar los créditos durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presente la administración del concurso.

La Dirección General advierte que, en cuanto a las deudas, el artículo 24 de la Ley Concursal, en relación a la publicidad del concurso en el Registro de la Propiedad, establece que

*“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”*.

Éste artículo 55, por su parte, dispone que

*“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”*.

### *b) Cuotas de urbanización y clasificación de los créditos derivados en sede de concurso*

Respecto las cuotas de urbanización y la clasificación que en el concurso han de tener los créditos derivados de ellas, la Dirección General, después de reconocer a la luz de la legislación urbanística vigente, la afección con carácter de garantía real de los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones urbanísticas y los adscritos a ellas, al cumplimiento de los deberes urbanísticos, entre otros el de costear las obras de urbanización, trae a colación la doctrina del Tribunal Supremo, sentada en la sentencia núm. 379/2014, de 15 de julio, y reiterada en sentencias núm. 396/2014, de 21 de julio de 2014 y núm. 438/2015, de 23 de julio de 2015, según la cual

*“... las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar, de conformidad con el art. 90.1.1.º LC, de una hipoteca legal tácita, cuya constancia en el Registro de la Propiedad, sea mediante una inscripción de los planes de equidistribución, sea mediante anotaciones marginales (actos a los que nos hemos referido), aunque no haya sido inscrita como tal hipoteca, da derecho a exigir a que se convierta de forma expresa con tal carácter (art. 158.2 LH). Sin embargo, ello no impide que ostente la condición de hipoteca legal tácita a efectos del reconocimiento del privilegio especial, pues en el apartado 2 del art. 90 LC, se establece que, para que puedan ser clasificada con tal carácter, ‘la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores’.”*

La sentencia de 23 de julio de 2015 añade que

*“las derramas o cuotas de urbanización giradas por la junta de compensación, devengadas con anterioridad a la declaración del concurso, cuya afectación constaba en el Registro de la Propiedad, son créditos concursales con privilegio especial, tienen la consideración de hipoteca legal tácita, y cumplen los requisitos establecidos en el artículo 90.2 LC a los efectos de reconocerles el privilegio especial del art. 90.1.1.º LC. Las cuotas giradas después de la declaración de concurso, tienen la consideración de crédito contra la masa...”*

#### *c) Competencia en la clasificación del crédito*

Aclarada esta cuestión, la Dirección General considera necesario determinar a quien compete clasificar el crédito y si éste puede ser ejecutado fuera del concurso.

Al respecto considera que compete al Juzgado de lo Mercantil que conoce del concurso la determinación de *“si los créditos son comunes o si son de urbanización, con la calificación de créditos con privilegio especial o, en su caso, de créditos contra la masa, así como las consecuencias que puedan derivarse de la cancelación por caducidad de la afección registral por gastos de urbanización (cfr. artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio)”*.

En consecuencia, añade, si no se ha *“constituido con anterioridad al concurso una específica hipoteca en garantía de los gastos de urbanización, tal y como contemplan los artículos 150 y 153 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, la ejecución de esta garantía debe desarrollarse bajo la competencia del juez del concurso, quien a instancia de parte decidirá sobre su procedencia.”* Por el contrario, *“si se hubiera constituido hipoteca, su ejecución se verificará atendiendo a las reglas generales de si resultan o no necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial (cfr. artículo 56 de la Ley Concursal) y la fase del concurso en que se encuentre.”*

En consecuencia, la falta de constitución con carácter previo de una hipoteca expresa en garantía de estos créditos determina la competencia del juez del concurso para clasificar el crédito, la ejecución de los bienes y el pago a los acreedores por su correspondiente orden de pagos.

### **3. Conclusiones de la Dirección General**

En el caso planteado, se indica que en el mandamiento de anotación preventiva de embargo expedido por la tesorería municipal se indica que las deudas corresponden a cuotas de urbanización impagadas y que el bien embargado está sujeto a la afección que con carácter real y preferente a cualquier otra carga se encuentra inscrita en la finca objeto de embargo. No obstante, a juicio de la Dirección General estas manifestaciones debe realizarlas y ejecutarlas, el juez del concurso que conozca del procedimiento. Por ello desestima el recurso y confirma la calificación impugnada.

[www.lasclavesdelderecho.com](http://www.lasclavesdelderecho.com)