

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ. Registradora de la Propiedad

DERECHO DE ARRENDAMIENTO PREFERENTE

Consta inscrita la cesión gratuita por un Ayuntamiento de unos locales a una Cofradía de Pescadores, debiéndose cumplir unos fines determinados. Posteriormente, el Ayuntamiento acuerda convertir la cesión en definitiva y autorizar a la Cofradía para que constituya hipoteca sobre los locales, exigiendo a cambio la constitución por parte de la cesionaria de un derecho real de tanteo y un derecho de “arrendamiento preferente”. Ahora se presenta en el Registro escritura por la que se constituyen los expresados derechos, como independientes entre sí y estableciendo un plazo de duración y demás condiciones para su ejercicio, solicitándose su inscripción. Todos los contertulios entendieron que siendo perfectamente inscribible el derecho de tanteo, no lo es el derecho de arrendamiento preferente, que constituye una obligación personal, sin transcendencia real.

HIPOTECA CAMBIARIA EN GARANTÍA DE OBLIGACIÓN GENÉRICA.

Se constituye una hipoteca en garantía de varias letras de cambio (cambiaria) que han sido libradas a consecuencia, en un caso, de deudas surgidas de “relaciones comerciales”, o en otro “para obtener préstamo”; si bien se hace constar la causa, se plantea si es suficiente para la constitución de una hipoteca. Frente a un compañero que entendió que no hay determinación porque no hay negocio jurídico en cuya virtud se libra la letra, la mayoría entendió que sí se causaliza el libramiento de la letra, aunque la causa sea genérica; además la letra de cambio es título formal por sí mismo, por tanto, es perfectamente inscribible dicha hipoteca cambiaria.

DACIÓN EN PAGO DE DEUDAS POR ACREEDORES DE ENTIDAD QUEBRADA.

Una entidad es declarada en quiebra en el año 1.982, aprobado el Convenio de acreedores, en el año 1.983; se presentan ahora, el auto de declaración de quiebra, el auto aprobatorio del convenio, donde se nombra comisario y comisión liquidadora, y escritura del año 1.984 por la que los acreedores dan en pago de deuda unas determinadas fincas a unos terceros.

En el testimonio del auto de aprobación del convenio consta que en desarrollo del mismo la entidad quebrada otorgará “poderes notariales a favor de sus acreedores con la finalidad de enajenar, disponer, ...” y a continuación establece que “la comisión liquidadora (grupo de acreedores) junto con



el Comisario podrán enajenar, disponer, dar en pago y para pago de deuda...”; en la escritura de dación comparecen el comisario y la comisión liquidadora, como representantes del quebrado, según el convenio, y hacen dación en pago a unos determinados señores, manifestándose que éstos últimos han satisfecho los créditos de los trabajadores, actuando la dación en contraprestación.

Se cuestionan 2 cosas: primero: Si es necesario el otorgamiento de poderes notariales, tal y como resulta, literalmente del auto, para enajenar y, segundo: Si cabe admitir esa dación en pago a unos terceros que no resultan del convenio como acreedores de la entidad quebrada.

En cuanto a la primera cuestión, todos coincidieron en que no es necesario poder notarial, porque parece un error en la redacción del auto; si existen poderes notariales, los acreedores podrían enajenar los bienes de la entidad como representantes legítimos voluntariamente, sin necesidad de mediar convenio ni su resolución, por tanto debe entenderse que se permite judicialmente el ejercicio de esas facultades sin más.

En relación a la segunda cuestión, se estimó que, aunque no resulte del convenio la cualidad de acreedores de los adquirentes, sí resulta de la propia escritura, donde los propios representantes de la entidad (acreedores), que transmiten, declaran dicho carácter, por haber pagado en metálico lo debido a terceros, y en su pago se hace la dación de las fincas.

Por tanto, se estima inscribible la escritura de dación citada, pero resaltando que es posible por estar sujeta a la legislación concursal anterior, ya que es sabido que la Ley Concursal de 9 de Julio de 2.003, en su artículo 100.3º prohíbe “la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos...”.

REFLEJO REGISTRAL DE LA DECLARACIÓN DE CONCURSO

Se solicita por el Juzgado anotación preventiva de declaración voluntaria de concurso sobre dos fincas concretas de una persona física, teniendo muchas más en el Registro inscritas a su favor.

Se cuestiona si se debe hacer constar el concurso en todas las fincas inscritas en un mismo Registro a favor del concursado, o sólo en las expresadas en el mandamiento.

Lo que resulta claro es que debe reflejarse en las dos fincas solicitadas y en el Libro de Incapacitados (Art. 2.4º LH y 10 y Art. 386 y ss del RH) y constando en él, debería ser suficiente publicidad.

Ante la duda de hacerlo constar en el resto de las fincas inscritas a favor del concursado, algunos contertulios entendían que no hacía falta, aunque tampoco hacía daño; y la mayoría entendía que era conveniente dicha constancia, a la vista del artículo 24.4º de la Ley Concursal, del artículo 76 de la misma, que consagra el Principio de Universalidad y por el Artículo 73.2º de la Ley Hipotecaria.

Esta solución no perjudicaría a terceros puesto que, si llega una compra **de fecha anterior** a la declaración del concurso, se inscribirá y se procederá a la cancelación de la anotación o inscripción de concurso.

Pero si llega un compra **de fecha posterior**, no cabe inscribir si no reúne las condiciones que se hayan establecido en cada caso en la declaración del concurso, a la vista del Artículo 40 de la Ley Concursal.

Finalmente, se recordó que había que diferenciar en cuanto al asiento a practicar, si el auto de declaración del concurso al final es firme o no; y así, si es firme cabría practicar inscripción, pero, si no lo es, sólo cabría **anotación preventiva** (de conformidad con los Artículos 24.5 de la Ley Concursal y Artículo 524.4º de la LEC). Además, hecha la inscripción o tomada anotación, hay que notificarlo a los Juzgados o Autoridades que decretaron las anotaciones preventivas de embargo anteriores, de conformidad con el Artículo 135 LH.

