

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2337** *Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don D. H. N. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 1 de julio de 2024 ante el notario de Leganés, don Rafael Ángel Corral Martínez, con el número 2.355 de protocolo, don D. H. N. y doña L. A. B. C. vendieron a doña E. S. R. la finca registral número 6.022 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3.

##### II

Presentada el 1 día de julio de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, se suspendió inicialmente la calificación por no acreditarse el pago del Impuesto correspondiente, de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, recibándose posteriormente, el día 14 de agosto de 2024, de forma telemática, copia electrónica de la carta de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y justificante de la comunicación de Plusvalía, relativa a la escritura.

La registradora de la Propiedad realizó consulta al Registro Público Concursal, resultando que uno de los vendedores, don D. H. N., se encontraba en situación de concurso voluntario, declarado por auto de fecha 8 de mayo de 2024, procedimiento número 207/2024, ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid. A la vista de dicho resultado, la escritura de compraventa fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado:

N.º entrada: 2314/2024 Diario: 410/2024.

Objeto: Compraventa.

Aut.: Notario de Leganés don Rafael Ángel Corral Martínez.

Prot.: 2355/2024.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho:

Primero: Se presenta telemáticamente el uno de julio de dos mil veinticuatro copia autorizada electrónica otorgada el uno de julio del año dos mil veinticuatro, ante el Notario de Leganés Don Rafael Ángel Corral Martínez, número 2355/2024 de protocolo, por la que L. A. B. C. y D. H. N. Venden a E. S. R. la finca número 6022 de Fuenlabrada Sección 3, vivienda (...) Se suspendió la calificación por no acreditarse

previamente el pago del Impuesto correspondiente de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, recibiendo telemáticamente carta de pago del ITPAJD y comunicación a efectos del IIVTNU el 14 de agosto.

Segundo: De consulta realizada al Registro Público Concursal resulta que uno de los vendedores, don D. H. N., se encuentra en situación de concurso voluntario, en virtud de auto de 8 de mayo de 2024, procedimiento 207/2024 ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid.

Tercero: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, y concordantes.

Segundo: De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

De consulta realizada al Registro Público Concursal (cfr. Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero de 2012) resulta que uno de los vendedores, don D. H. N., se encuentra en situación de concurso voluntario, en virtud de auto de 8 de mayo de 2024, procedimiento 207/2024 ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid.

Resulta del edicto publicado, de fecha 17 de mayo de 2024, "(...) Que en el concurso ordinario 207/2024, con Número de Identificación General del procedimiento 28.079.00.2-2024/0065966, por auto de fecha 8/5/2024, se ha declarado en concurso voluntario, a D./Dña. D. H. N., (...)

Que los acreedores del concursado comunicarán sus créditos en la forma prevista en los artículos 255 a 258 del TRLC, en el plazo de un mes, desde la publicación de este edicto en el 'Boletín Oficial del Estado'.

Que el deudor conserva las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la intervención de la Administración concursal La identidad de la Administración concursal es D. V. A. C. Abogado, (...)"

1. Falta la comparecencia del administrador concursal.

Es defecto que impide la inscripción el no haber intervenido el administrador concursal prestando autorización o conformidad a la compra efectuada, dada la intervención de las facultades de administración del vendedor establecida en el auto de declaración de concurso.

Las limitaciones a las facultades patrimoniales del concursado son efecto inmediato del auto de declaración de concurso. En el citado auto, conforme al artículo 28.1.2.º y 3.ª LC, deben hacerse constar los efectos sobre las facultades de administración y disposición del deudor respecto de su patrimonio, así como el nombramiento y las facultades de los administradores concursales. Como el auto de declaración de concurso es ejecutivo –produce sus efectos de inmediato–, aunque no sea firme, las limitaciones patrimoniales afectan al concursado desde la fecha del mismo (conforme a los artículos 30, 111, 112 LC), con independencia de que se le haya dado o no publicidad (prevista en los artículos 35 y ss LC).

En materia de facultades dispositivas del deudor sobre sus bienes resultan esenciales los artículos 106 y siguientes LC, del que resulta la necesaria actuación de la administración concursal, en este caso como complemento del consentimiento -al estar el deudor en régimen de intervención.

Como señala la Resolución de 14 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: "La calificación debe ser confirmada, pues en situación de concurso de acreedores de la sociedad compradora debe exigirse la intervención del administrador concursal (artículo 40, apartados 1 y 2 de la vigente Ley Concursal). Los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de suspensión,

no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del Juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (artículo 40.7 de la Ley Concursal).

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo (Resoluciones de 26 de enero, 16 de febrero, 4 de mayo de 2012, 20 de septiembre de 2013 y 4 de julio de 2018, primera, segunda y tercera, entre otras), que la declaración del concurso hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Así, el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, que 'producirá sus efectos de inmediato (...) y será ejecutivo, aunque no sea firme' (artículo 21.2 de la Ley Concursal), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral prevista en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal. Este último artículo establece los efectos posteriores y específicos que se producen como consecuencia de la constancia de la declaración concursal en el ámbito registral, pero en ningún modo altera la eficacia de tal declaración. Desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso."

A tenor del artículo 109 de la Ley Concursal sobre infracción del régimen de limitación o suspensión de facultades:

"1. Los actos del concursado que infrinjan la limitación o la suspensión de las facultades patrimoniales acordada por el juez del concurso solo podrán ser anulados a instancia de la administración concursal, salvo que esta los hubiese convalidado o confirmado.

2. Cualquier acreedor y quien haya sido parte en la relación contractual afectada por la infracción podrá requerir de la administración concursal que se pronuncie acerca del ejercicio de la correspondiente acción o de la convalidación o confirmación del acto.

3. La acción de anulación se tramitará por los cauces del incidente concursal. De haberse formulado el requerimiento, la acción caducará al cumplirse un mes desde la fecha de este. En otro caso, caducará con el cumplimiento del convenio por el deudor o, en el supuesto de liquidación, con la finalización de esta.

4. Los actos realizados por el concursado con infracción de la limitación o de la suspensión de facultades patrimoniales no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, alcance firmeza la resolución judicial por la que se desestime la pretensión de anulación o se acredite la caducidad de la acción."

Conforme a Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero de 2012: "Por tal motivo, el registrador no puede, desconociendo tales restricciones, permitir el acceso al Registro de actos otorgados por el deudor concursado que la propia Ley Concursal considera anulables y dispone que no 'podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme' (artículo 40 de la Ley Concursal). En cuanto tales efectos se producen desde la fecha del auto de declaración del concurso y no se detienen ante la buena fe o ignorancia de quienes fueron parte en el contrato, también han de ser tenidos en cuenta a la hora de calificar el acto viciado, siempre que la situación concursal le conste de forma fehaciente al registrador".

En el mismo sentido se pronuncia la RDGRN de 26 de octubre de 2018, que además añade lo siguiente: "Por otro lado y como ha recordado la también reciente Resolución

de 4 de junio de 2018 (cuyo supuesto de hecho guarda una evidente analogía con el que da lugar a la presente): '(...) esta Dirección General tiene declarado que la coherencia y la funcionalidad del sistema legal exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (Resoluciones de 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017); y esa comprobación debe hacerse cuando el título se presenta originariamente a inscripción, y no después. En la práctica española es frecuente que la existencia del concurso no conste en la historia registral de la finca ni en el Libro de Incapacitados del Registro de la Propiedad; y de ahí la extraordinaria importancia de esa elemental cautela con la que tiene que actuar el registrador'.

3. La doctrina expuesta conduce con total claridad a la afirmación de pertinencia de la calificación emitida por el registrador. Resulta, al tiempo de la calificación, que la persona física vendedora se encontraba en situación de concurso de acreedores y que sus facultades de administración estaban intervenidas con las consecuencias previstas en los artículos 40, 43 y 44 de la Ley Concursal que expresamente afirma en el inciso final del primero de ellos: 'Los referidos actos (los que inflijan las limitaciones impuestas al deudor) no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme'.

(...) En primer lugar, la recurrente afirma que ha adquirido de quien carece de limitación alguna inscrita en el Registro de la Propiedad que ha expedido dos notas simples sin que de ninguna de ellas resulte la existencia del concurso. Como se ha expresado más arriba la limitación derivada de la declaración del concurso no depende de su reflejo en el Registro de la Propiedad particular de una finca sino de la efectiva declaración llevada a cabo por auto del juez competente desde cuyo momento se despliegan los efectos previstos en la Ley (artículo 21 de la Ley Concursal). Es cierto que el artículo 24 de la propia ley prevé que se haga constar la declaración de concurso en los registros en los que el deudor tuviese inscritos bienes o derechos pero no lo es menos que, como ha quedado convenientemente explicado, la ausencia de dicha toma de razón (de cuya práctica es responsable en última instancia el solicitante del concurso ex artículo 24.6 de la Ley Concursal), no impide ni altera los efectos limitativos de la declaración.

Tampoco puede compartirse la afirmación de que el registrador de la propiedad está obligado a llevar a cabo la consulta al Registro Público Concursal al tiempo de expedir la nota simple que sobre el estado de la finca se le solicite a fin de dejar reflejo de su contenido. Como resulta con toda claridad de la normativa vigente, la manifestación del Registro de la Propiedad se limita a su contenido (artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria), y no alcanza al de otros registros distintos. El registrador de la Propiedad carece de competencia para expedir manifestación del contenido de cualquier otro registro de cuya llevanza no esté encargado. Si la situación derivada de la declaración del concurso no resulta del Registro de la Propiedad el registrador no puede hacer constar lo contrario en la manifestación que de su contenido expida.

Cuestión distinta, que es la que se produce en el supuesto de hecho, es que el registrador de la Propiedad acceda al contenido de esos otros registros a los que tiene acceso a fin de llevar a cabo su competencia de calificación de la forma más adecuada posible a su finalidad, cuestión que, como se ha puesto de manifiesto en las consideraciones anteriores, constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo."

Defecto subsanable.

2. Falta autorización del juez del concurso para la venta.

Conforme al artículo 205 de la Ley Concursal, que regula tajantemente la "Prohibición de enajenación": "Hasta la aprobación del convenio o hasta la apertura de la

fase de liquidación, los bienes y derechos que integran la masa activa no se podrán enajenar o gravar sin autorización del juez.”

Confirma esta clara exigibilidad de autorización judicial para cualquier tipo de transmisión la RDGRN 04.06.2018 (BOE 21.06.2018), en el caso se trata de una permuta; “si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (artículo 43 LC)”.

Según el artículo 210. Realización directa de los bienes afectos:

“1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial.

2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales.

3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.”

Junto a la necesaria actuación del administrador concursal –en este caso complementando el consentimiento del concursado por tratarse del régimen de intervención y no de suspensión–, la enajenación de bienes del concursado requiere, como regla general, la autorización específica del juez del concurso (según el artículo 205 LC, a solicitud de la administración concursal y por el procedimiento del artículo 518 LC). En el caso de bienes sujetos a privilegio especial –como es el caso–, los artículos 209, 210 y 211 LC extiende la exigencia general de autorización judicial –en defecto de subasta– para la transmisión directa en cualquier estado del concurso.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo confirma que el control registral se extiende a la exigencia de autorización judicial de la venta directa de un activo del concursado –específica o genérica por la aprobación del plan de liquidación– y, por tanto, a su existencia, debiendo el registrador de la Propiedad solicitar su aportación junto con la escritura de venta. Así, la STS 04.06.2019 (Roj: STS 1980/2019) añade que “este control (registral) alcanza a las contradicciones que directamente se desprendan de las prescripciones legales, respecto de los asientos registrales”.

Defecto subsanable.

3. Falta cancelar las cargas para poder transmitir las fincas libres de cargas en los términos del artículo 225 de la Ley Concursal. La finca está gravada con una hipoteca y con un embargo.

Dispone el artículo 225 LC, bajo el encabezamiento “Cancelación de cargas”, lo siguiente: “1. En el decreto del Letrado de la Administración de Justicia por el que se apruebe el remate o en el auto del juez por el que autorice la transmisión de los bienes o derechos ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, se acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales. Los gastos de la cancelación serán a cargo del adquirente.

2. Por excepción a lo establecido en el apartado anterior, no procederá acordar la cancelación de cargas cuando la transmisión de bienes o derechos afectos a la satisfacción de créditos con privilegio especial se hubiera realizado con subsistencia del gravamen.”

La transmisión intraconcursal debe realizarse libre de cargas y precisa del consentimiento del acreedor privilegiado, por lo que debe cancelarse simultáneamente la hipoteca (artículos 225 y 209 y siguientes, 429, 430 LC, en línea con el 674 LEC), tras pago preferente al acreedor privilegiado. Es precisa cancelación expresa.

La cancelación de hipoteca va unida a la inscripción de la compraventa, junto con la que forma un negocio complejo indisoluble.

La compraventa debe inscribirse cuando se cancele dicha hipoteca. Toda transmisión de bienes hallándose su titular en concurso, debe realizarse libre de cargas, con la excepción de la transmisión con subsistencia del gravamen o la del establecimiento o unidad productiva en ciertos casos excepcionales. Por tanto, la inscripción de la transmisión concursal (en este caso, en fase de liquidación) va ligada a la necesaria cancelación registral de cargas (conforme al artículo 225 del Texto Refundido de la Ley Concursal 2020, que concuerda, en este aspecto, con lo dispuesto en los artículos 133 LH y 674 LEC en sede de ejecución, que exigen la cancelación simultánea a la inscripción).

Declarado el concurso, los créditos concursales deben satisfacerse ordenadamente dentro del procedimiento concursal (artículos 9, 40, 56, 57, 58ss, 90 y 155 LC).

El privilegio del acreedor hipotecario va aparejado a la transmisión de la finca gravada; es decir, la cancelación de la hipoteca va siempre ligada a la transmisión de la finca hipotecada.

La jurisprudencia destaca la citada vinculación de las cancelaciones con el régimen imperativo traslativo, al señalar que “en la medida en que la cancelación de la hipoteca supone la extinción del derecho del acreedor hipotecario, y esta cancelación es consecuencia de una venta o enajenación directa, la registradora puede revisar si, al haberse optado por esta forma de realización, en el mandamiento o el auto que autorizó la realización constan cumplidos los requisitos traslativos” (STS 21.11.2017 (Roj: STS 4095/2017). Recalcan también esta relación de la cancelación con el antiguo artículo 155.4 LC, las RRDGRN 18.11.2013 2013 (BOE 19.12.2013, confirmada por la STS 21.11.2017, Roj: STS 4095/2017), 01.04.2014 (BOE 05.05.2014), 05.09.2014 (BOE 06.10.2014), 13.10.2014 (BOE 07.11.2014), 22.09.2015 (BOE 22.10.2015) ó 16.03.2016 (BOE 27.04.2016); todas repiten que la cuestión “para poder cancelar la hipoteca como consecuencia de la enajenación es determinar si se han cumplido los requisitos del 155.4 LC”.

Para inscribir la transmisión intraconcursal del bien, también resulta imprescindible cancelar la anotación de embargo. Por tanto, es requisito esencial para la inscripción de la transmisión concursal de bien embargado que se acompañe la correspondiente resolución judicial –firme– ordenando la cancelación de las anotaciones de embargo. Así debe interpretarse la exigencia general cancelatoria del artículo 225 LC, lógica, dada la universalidad del concurso y dado que los créditos ordinarios no pueden satisfacerse fuera del concurso. En efecto, dada la ubicación del precepto, como una subsección dentro de las reglas generales de enajenación, se confirma que la regla cancelatoria del citado artículo 225 LC resulta de aplicación general a toda transmisión concursal, de modo que en el momento de la enajenación deben quedar canceladas todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial. En esta línea, como señala la jurisprudencia (AJM de Sevilla n.º 2 16.10.2017 (Roj: AJM SE 80/2017), siguiendo a la STS 23.07.2013 (Roj: STS 4079/2013): “la enajenación se producirá, a todos los efectos y una vez abonado el importe correspondiente, libre de cargas y determinará la cancelación de la inscripción de la declaración de concurso que se hubiere practicado”.

Por su parte, la transmisión intraconcursal del bien gravado opera como causa cancelatoria. Para cancelar la anotación de embargo, la doctrina de la DGRN exige que se haya dado audiencia al acreedor embargante afectado, por mandato del artículo 143 LC,

en relación con los artículos 20 y 38 LH y la protección básica que se confiere al titular registral –para evitar que se cancele un asiento sin su conocimiento–. Una vez aprobado el plan de liquidación, de acuerdo con la doctrina gubernativa, basta con la mera notificación al acreedor embargante afectado por la cancelación (interpretando los artículos 1 y 20 LH, 100 RH en relación con el artículo 55.3 LC) (RRDGRN 05.09.2014 (BOE 06.10.2014) ó 02.07.2015 (BOE 12.08.2015), RDGRN 29.09.2015 (BOE 22.10.2015)). En la RDGRN 01.04.2014 (BOE 05.05.2014), en un caso de cancelación de embargo de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, se exige la audiencia al acreedor, si bien, una vez realizada, se puede cancelar por orden del juez del concurso, aunque se oponga expresamente dicho acreedor.

Para la cancelación del embargo, es preciso mandamiento judicial firme que ordene la cancelación de dicho embargo y en el que conste que la audiencia previa del titular del mismo o, al menos la notificación al acreedor afectado, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley.

Como señala la Resolución de 29 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “Respecto de la cancelación del asiento que refleja la posición registral del anotante previo al concurso como consecuencia de la ejecución de una operación de liquidación aprobada por el Juez de lo Mercantil competente para el desarrollo del proceso concursal, esta Dirección General ha reiterado recientemente (vid. la Resolución de 2 de julio de 2015) que el principio de tracto sucesivo instaurado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario y garante de la prohibición de indefensión ante los tribunales reconocida en el artículo 24 de nuestra Carta Magna, impone que ningún asiento del Registro puede ser objeto de alteración, modificación o cancelación sin la intervención de su titular registral, ya sea por vía voluntaria o forzosa. En el supuesto estudiado, del mandamiento no resulta intervención alguna del titular del derecho objeto de la anotación que se pretende cancelar, por lo que la rectificación o eliminación de su posición o titularidad registral no puede llevarse a cabo sin su consentimiento o sin que haya sido notificado conforme a lo establecido legalmente. A pesar de la indudable competencia universal que al juez de lo Mercantil le concede el artículo 8 de la Ley Concursal, sus actuaciones de eficacia registral deben atenerse a los principios [sic] establecidos en la legislación hipotecaria de acuerdo con los límites señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, dentro de los cuales el tracto sucesivo encarna uno de los obstáculos que surgen del Registro y que han de ser objeto de calificación y control por el registrador. Como ya señaló entre otras la Resolución de 5 de septiembre de 2014, la continuación o cancelación de los procedimientos de apremio y su reflejo registral se contemplan en el artículo 55 de la Ley Concursal, matizado en fase de liquidación para facilitar la continuación del proceso concursal, pero sin que ello pueda suponer la absoluta indefensión del acreedor: ‘el apartado tercero del artículo 55 dispone que «cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el Juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado». Esta competencia del Juez del concurso para cancelar embargos, queda sometida a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal; b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados, lo que, como se verá, resulta relevante a los efectos de la resolución del presente recurso. Ciertamente abierta la fase de liquidación, en el supuesto de haberse aprobado el plan de liquidación, estos requisitos del artículo 55.3 deberán ser adaptados a la nueva situación concursal, puesto que la petición de la administración concursal estará justificada por la aprobación del plan de liquidación en el que se acuerde la cancelación de los embargos, y sin que sea ya exigible como requisito

habilitante la continuidad de la actividad profesional o empresarial. Respecto a la exigencia de la audiencia previa de los acreedores afectados deberá entenderse sustituida por la notificación, común en los procesos de ejecución, respecto de titulares de derechos y cargas que han de cancelarse, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley’.

No cabe duda alguna de que esta actuación de notificación al titular de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador.”

Para cancelar la hipoteca previa al concurso, es necesario que se especifiquen las medidas tomadas para la satisfacción de su crédito de acuerdo al artículo 210 LC. Es decir, debe especificarse las cantidades que se han entregado a cada acreedor, dado que es preciso, en defecto de transmisión con asunción de deuda, que se satisfagan los créditos con garantía real, conforme al citado artículo 210 LC y las RRDGRN 05.09.2015 y 29.09.2015 (artículos 82, 103, 118, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria, 165, 193 de su Reglamento, 210, 225, 251 y concordantes de la Ley Concursal).

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario extiende la calificación registral en materia de documentos judiciales a los obstáculos que surjan del Registro y constituye un obstáculo la observancia de la regla general de cancelación de asientos registrales contenida en el artículo 82 párrafo 1 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 20 del mismo cuerpo legal, en el sentido de que la cancelación precisa el consentimiento de la persona a cuyo favor se ha hecho la inscripción o resolución judicial firme dictada en un procedimiento en el que haya sido parte el titular registral. Dada la especial naturaleza del procedimiento concursal esta exigencia se traduce en que se ponga de manifiesto que los acreedores hipotecarios, titulares de hipotecas anteriores a la declaración de concurso así como los acreedores titulares de los embargos anotados con anterioridad, han tenido conocimiento del plan de liquidación ex artículo 148.2 de la Ley Concursal 22/2003 y que sus créditos se encuentran incluidos en la masa pasiva del concurso para ser satisfechos en primer término con cargo al producto obtenido con la enajenación de los bienes hipotecados de acuerdo con el orden de prelación que establece el artículo 155 de la Ley Concursal para el pago de créditos con privilegio especial y en cumplimiento del artículo 156 de la Ley Concursal para el pago de los créditos con privilegio general.

Según la Resolución de 18 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado “(...) Si tenemos en cuenta las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto ordenando la cancelación– es firme. Caso de haber sido impugnado el plan de liquidación por los acreedores sería aplicable lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando dispone que ‘mientras no sean firmes –o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía–, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos’. (...)”

Defectos subsanables

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora calificante acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título por los defectos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Dulce María Calvo González Vallinas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a día veinticinco de agosto del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. H. N. interpuso recurso el día 26 de septiembre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que nos ha sido notificada la calificación registral efectuada con respecto al asiento de la referencia marginada por la que se suspende la inscripción relativa a la copia autorizada electrónicamente autorizada efectuada el 1 de julio de 2024, ante el Notario de Leganés, Don Rafael Ángel Corral Martínez, bajo el n.º 2355/2024 de orden de su protocolo, por la que Doña L. A. B. C. y Don D. H. N. venden a Doña E. S. R. la finca número 6022 de Fuenlabrada, Sección 3.ª, vivienda (...), y entendiendo que dicha calificación no es ajustada a derecho, por medio del presente escrito paso a formular contra la citada calificación registral el autorizado recurso y ello en base a los siguientes

Motivos.

Previo. Se dan por reproducidos en su integridad los antecedentes de hecho contenidos en la calificación registral objeto del presente recurso, pasando a continuación esta parte a formular los motivos de este recurso en orden correlativo a los Fundamentos Jurídicos contenidos en la tan referida calificación registral.

Primero. Según lo señalado en el segundo de los Fundamentos Jurídicos de la calificación registral, la inscripción del título de referencia se ha suspendido, al parecer, porque tras la consulta realizada al Registro Público Concursal, resulta que uno de los vendedores, concretamente Don D. H. N., se encuentra en situación de concurso voluntario en virtud de auto de fecha 8 de mayo de 2024, dictado en el procedimiento 207/2024 ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid. Debiendo señalar a estos efectos y por lo que a continuación se dirá que “el deudor conserva las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la intervención de la Administración concursal...”. Pues bien, en este punto entendemos deviene aplicable el contenido de lo señalado en el Artículo 156 de la Ley Concursal en cuanto que dispone: “La declaración del concurso no es causa de resolución anticipada del contrato. Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes”. Es decir, la declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento

tanto a cargo del concursado como de la otra parte. Ambas partes deberán ejecutar las prestaciones comprometidas, siendo con cargo a la masa aquellas a que esté obligado el concursado. Declarado el concurso, la facultad de resolución del contrato por incumplimiento anterior a la declaración de concurso solo podrá ejercitarse si el contrato fuera de tracto sucesivo, es decir, si las partes hubiesen contratado que las obligaciones derivadas se irían cumpliendo a lo largo de la duración del contrato.

En el supuesto que nos ocupa, Don D. H. N. había suscrito con fecha 26 de abril de 2024 contrato de arras con respecto al inmueble objeto de transmisión y del que se ha suspendido la inscripción, por lo que necesariamente estamos ante un contrato suscrito con fecha anterior a la declaración del concurso (auto de fecha 8 de mayo de 2024) y que, por tanto, ha de ser cumplido en sus estrictos términos, sin que la referida declaración de concurso pueda llevar aparejada la resolución del mismo, ni tampoco sea necesaria la comparecencia del administrador concursal. Máxime si se tiene en cuenta que además, el dinero obtenido por la venta del citado inmueble ha sido entregada para la minoración de las deudas existentes, entre ellas la cancelación del crédito hipotecario que gravaba el inmueble y por cuyo impago ya se había iniciado la correspondiente ejecución.

Es necesario añadir además que, tratándose de un contrato de arras celebrado con anterioridad a la declaración del concurso, si por parte de Don D. H. N. se hubiera dado una negativa a la formalización de la compraventa y, por tanto, otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa (hoy suspendida su inscripción), la parte compradora del citado inmueble podría ejercitar la correspondiente vía judicial en contra de la masa a los solos efectos del estricto cumplimiento del contrato de arras suscrito. A lo que hay que añadir el hecho de que Don D. H. N. no era el único propietario del inmueble, ya que el 50% de la propiedad le correspondía a Doña L. A. B. C., quien también podría exigir el cumplimiento del mismo y a quien no tenía por qué afectarle la declaración de concurso.

En idéntico sentido a lo contenido en los párrafos precedente y, solo a título de ejemplo, vamos a señalar lo contenido en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de fecha 29 de septiembre de 2021 (Recurso no 651/2021) que recoge:

“Comienza indicando el Alto Tribunal que el contrato concertado entre las partes era un contrato de tracto único, y que al tiempo de la declaración judicial de concurso de la vendedora las obligaciones recíprocas del contrato estaban aún pendientes por ambas partes, por lo que, aplicando el artículo 61.2 de la derogada LC, las obligaciones pendientes de la concursada con la compradora tenían la condición de créditos contra la masa.

Por otra parte, se afirma que el artículo 61 de la derogada LC establece que la declaración de concurso de la vendedora no determina la resolución del contrato de compraventa, ya que este no se había resuelto, y que, por lo tanto, ante el incumplimiento de la parte vendedora, la sociedad compradora podría instar su cumplimiento con cargo a la masa”.

Como consecuencia de todo lo anteriormente manifestado, no era necesaria la intervención del administrador concursal, que, por otro lado, no había sido nombrado en la fecha de suscripción del contrato de arras (...)

Segundo. Es necesario hacer constar que en el momento de la suscripción del contrato de arras no solo no existía declaración del concurso, sino que tampoco había sido nombrado el administrador concursal, no habiéndose producido la correspondiente acta de intervención de facultades. Es más, a día de la fecha el administrador concursal ni tan siquiera se ha puesto en contacto con esta parte.

Por último, es necesario dejar constancia de que mediante escrito de alegaciones de fecha 4 de julio de 2024 (...), se puso en conocimiento del Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid, autos de Concurso de Ordinario n.º 207/2024, el destino dado al pecio obtenido por la compraventa del inmueble de referencia.

Por todo ello, procede y

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que al mismo se acompañan y copia testimoniada de la escritura de compraventa efectuada el 1 de julio de 2024, ante el Notario de Leganés, Don Rafael Ángel Corral Martínez, bajo el n.º 2355/2024 de orden de su protocolo, así como copia de la calificación efectuada, se sirva admitirlo con remisión del mismo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que tras los trámites legales oportunos con estimación de los motivos de recurso aducidos, acuerde levantar la suspensión de la calificación efectuada y, en consecuencia, se proceda a efectuar la inscripción del acto jurídico de referencia, por el momento pendiente de inscripción».

Junto al escrito de interposición del recurso, se adjuntó por el recurrente «copia del contrato de arras celebrado respecto del inmueble de referencia», «copia del Auto de fecha 8 de mayo de 2024», que contiene la declaración de concurso, y un escrito dirigido al Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid, concededor del referido concurso, en el que consta «el destino dado al precio obtenido por la compraventa del inmueble de referencia».

#### IV

Presentado dicho escrito de recurso, la registradora de la Propiedad dio traslado del mismo al notario de Leganés autorizante del título calificado, don Rafael Ángel Corral Martínez, de conformidad con lo establecido en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, sin que éste formulara alegaciones. La registradora de la Propiedad se mantuvo en su calificación, y en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227 y 1281 y siguientes del Código Civil; 21.2, 28, 30, 35 y siguientes, 40, 43, 44, 55.3, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 143, 156, 205, 210, 225, 251, 255 a 258, 429 y 430 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (reformado por la Ley 16/2022, de 5 de septiembre); 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 18, 19 y 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero, 16 de febrero 4 de mayo y 16 de diciembre de 2012, 20 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo y 14 de diciembre de 2016, 16 de enero de 2017 y 11 de abril, 4 de junio y 26 de octubre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de julio de 2020, entre otras.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura otorgada el día 1 de julio de 2024 ante el notario de Leganés, don Rafael Ángel Corral Martínez, con el número 2.355 de protocolo, don D. H. N. y doña L. A. B. C. vendieron, a doña E. S. R. la finca registral número 6.022 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3.

La registradora, en una fundamentada nota, calificó negativamente la citada escritura de compraventa, pues de la consulta realizada al Registro Público Concursal resultó que uno de los vendedores, don D. H. N., se encontraba en situación de concurso voluntario, en virtud de auto de fecha 8 de mayo de 2024, procedimiento número 207/2024, ante el Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid; conservando las facultades de administración y disposición de su patrimonio, pero sometidas a la intervención de la

Administración concursal. En base a dicha situación concursal del vendedor, la registradora enumeró tres defectos de carácter subsanable:

– «falta la comparecencia del administrador concursal. Es defecto que impide la inscripción el no haber intervenido el administrador concursal prestando autorización o conformidad a la compra efectuada, dada la intervención de las facultades de administración del vendedor establecida en el auto de declaración de concurso».

– «falta autorización del juez del concurso para la venta. Conforme al artículo 205 de la Ley Concursal, que regula tajantemente la “Prohibición de enajenación”: “Hasta la aprobación del convenio o hasta la apertura de la fase de liquidación, los bienes y derechos que integran la masa activa no se podrán enajenar o gravar sin autorización del juez”.»

– «falta cancelar las cargas para poder transmitir las fincas libres de cargas en los términos del artículo 225 de la Ley Concursal. La finca está gravada con una hipoteca y con una anotación de embargo», y «la transmisión intraconcursal debe realizarse libre de cargas y precisa del consentimiento del acreedor privilegiado, por lo que debe cancelarse simultáneamente la hipoteca (artículos 225 y 209 y siguientes, 429, 430 LC, en línea con el 674 LEC), tras pago preferente al acreedor privilegiado. Es precisa por tanto cancelación expresa. La cancelación de hipoteca va unida a la inscripción de la compraventa, junto con la que forma un negocio complejo indisoluble (...) Para la cancelación del embargo, es preciso mandamiento judicial firme que ordene la cancelación de dicho embargo y en el que conste que la audiencia previa del titular del mismo o, al menos la notificación al acreedor afectado, de conformidad con el principio de tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley».

Uno de los vendedores, el declarado en concurso, recurre la citada calificación, estimándola no ajustada a Derecho en base a los siguientes motivos:

– Que el recurrente «había suscrito con fecha 26 de abril de 2024 contrato de arras con respecto al inmueble objeto de transmisión y del que se ha suspendido la inscripción, por lo que necesariamente estamos ante un contrato suscrito con fecha anterior a la declaración del concurso (auto de fecha 8 de mayo de 2024) y que, por tanto, ha de ser cumplido en sus estrictos términos, sin que la referida declaración de concurso pueda llevar aparejada la resolución del mismo, ni tampoco sea necesaria la comparecencia del administrador concursal», y entiende en este punto aplicable lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley Concursal, en cuanto que dispone: «La declaración del concurso no es causa de resolución anticipada del contrato».

– Ha de tenerse en cuenta que «el dinero obtenido por la venta del citado inmueble ha sido entregada para la minoración de las deudas existentes, entre ellas la cancelación del crédito hipotecario que gravaba el inmueble y por cuyo impago ya se había iniciado la correspondiente ejecución».

– «tratándose de un contrato de arras celebrado con anterioridad a la declaración del concurso, si por parte de Don D. H. N. se hubiera dado una negativa a la formalización de la compraventa y, por tanto, otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa (...) la parte compradora del citado inmueble podría ejercitar la correspondiente vía judicial en contra de la masa a los solos efectos del estricto cumplimiento del contrato de arras suscrito».

– Que el declarado en concurso «no era el único propietario del inmueble, ya que el 50 % de la propiedad le correspondía a Doña L. A. B. C., quien también podría exigir el cumplimiento del mismo y a quien no tenía por qué afectarle la declaración de concurso».

– Que «no era necesaria la intervención del administrador concursal, que por otro lado no había sido nombrado en la fecha de suscripción del contrato de arras», y que «en el momento de la suscripción del contrato de arras no solo no existía declaración del

concurso, sino que tampoco había sido nombrado el administrador concursal, no habiéndose producido la correspondiente acta de intervención de facultades».

2. Como cuestión de orden procedimental, ha de señalarse que el recurrente acompañó al escrito de interposición del recurso copia del contrato de arras celebrado respecto del inmueble de referencia, copia del auto, de fecha 8 de mayo de 2024, del Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid, que contiene la declaración de concurso, y un escrito dirigido al Juzgado de lo Mercantil número 4 de Madrid, concededor del referido concurso, en el que consta el destino dado al precio obtenido por la compraventa del inmueble de referencia.

Ahora bien, dicha documentación no puede ser tomada en consideración para la resolución del presente recurso al no haber sido presentada en tiempo y forma para la calificación, dados los tajantes términos del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En ese sentido, son reiterados los pronunciamientos de este Centro Directivo, como por ejemplo la Resolución de 22 de noviembre de 2021, según la cual: «(...) es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Así las cosas y como básico punto de partida, ha de recordarse que, declarado el concurso de acreedores, debe siempre exigirse la comparecencia del administrador concursal; toda vez que los actos del concursado realizados sin su conformidad (caso de intervención), o del propio administrador concursal (caso de suspensión), no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del juez, o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada.

Del mismo modo, la declaración del concurso hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, y desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso.

Dicho lo cual, y en referencia a los documentos que acompañan al escrito de interposición, aunque se tuvieran en cuenta tales documentos adjuntos –que ni es el caso, ni es posible–, no servirían en el presente expediente para subsanar los defectos señalados en la nota de calificación, ya que:

a) La promesa de venta con pacto de arras fue suscrita con posterioridad a la solicitud de concurso voluntario presentada por el mismo vendedor y recurrente, por lo que el mismo ya tenía conocimiento de su situación; y aunque pudiera alegar que no era concededor de las limitaciones en materia de administración y disposición de bienes que establece la normativa concursal y que afectarían a la proyectada escritura de compraventa, su ignorancia no excusa su cumplimiento (artículo 6 del Código Civil); siendo por tanto aplicables tales limitaciones desde el Auto de declaración del concurso.

Auto que produce sus efectos de inmediato, de manera que es ejecutivo, conforme la doctrina consolidada del presente Centro Directivo, por lo que la inscripción registral de tal declaración de concurso no tiene efectos constitutivos. Y desde el momento de la declaración del concurso, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones

impuestas por el auto de tal declaración del concurso (artículos 30, 111 y 112 del texto refundido de la Ley Concursal).

b) No hay un solo contrato sino dos, debiendo diferenciar dos negocios jurídicos que, aun conectados, son independientes entre sí: el de arras (promesa de venta) y la compraventa. Y aquí es esencial la fecha en que se perfecciona la venta y los requisitos que para la misma se exigen en ese momento; sin olvidar, de nuevo, que la escritura de compraventa se otorga después de la fecha del auto de declaración del concurso, por lo que le son aplicables las limitaciones en materia de disposición de bienes de la masa que el mismo establece.

c) El contrato de arras se consignó en documento privado, sin fecha fehaciente, por tanto, por lo que se ha de estar a lo dispuesto en el artículo 1227 del Código Civil: «La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio».

d) Por último, el recurrente alega que la declaración del concurso no es causa de resolución del contrato y menciona el artículo 156 de la Ley Concursal, pero la registradora califica los tres defectos como subsanables; por tanto no es que «el contrato de arras» quede resuelto, sino que el contrato de compraventa, para su otorgamiento e inscripción, debe sujetarse a los requisitos marcados por la ley y exigibles en el momento de la perfección del contrato de compraventa; siendo por tanto necesaria la comparecencia del administrador concursal, la autorización del juez concursal para la venta y la cancelación de las cargas en los términos del artículo 225 de la Ley Concursal.

4. Quedaría por plantear, siquiera teóricamente, una última cuestión, cual es que de los dos vendedores (casados en separación de bienes y dueños por mitad de la finca objeto de la escritura), solo uno de ellos está declarado en concurso.

El recurrente (concurado) expresamente declara en su escrito que no era el único propietario del inmueble, ya que el 50 % de la propiedad le correspondía a doña L. A. B. C., quien también podría exigir el cumplimiento del mismo y a quien no tenía por qué afectarle la declaración de concurso. Y si bien es cierto que, al final de la escritura calificada, consta que «la parte interesada solicita del Registrador correspondiente que proceda a la calificación global y unitaria, y en su caso, a la inscripción -incluso parcial, que consiente anticipadamente a los efectos del artículo 19.bis y concordantes de la Ley Hipotecaria»; no lo es menos que en la estipulación primera de la escritura la adquirente deja clara su voluntad de adquirir la totalidad de la finca («(...) compra y adquiere, con carácter privativo, como cuerpo cierto, la totalidad de la finca descrita en la exposición de esta escritura (...))»; no una participación indivisa, por lo que lo dispuesto en la estipulación primera colisionaría con lo establecido en la estipulación sexta de la escritura, debiendo sin duda darse prevalencia a la primera.

A lo cual habría que añadir que en el texto y redactado de la escritura no se aprecian dos estipulaciones separadas de transmisión, de las que pudiera concluirse e interpretarse que la compradora estaría dispuesta a adquirir sólo una porción indivisa del inmueble. Por ello, realizando una interpretación finalista e integradora en su globalidad del contrato, tal y como expresamente ordenan los artículos 1281 y siguientes del Código Civil; atendiendo a la lógica y teniendo bien presente la voluntad no favorable del legislador en orden a la existencia de un proindiviso (que, por supuesto no prohíbe, pero tampoco es de su predilección, tal y como deja claro con la existencia del retracto de comuneros y la acción de división de la cosa común), no procedería la inscripción de la venta de una mitad indivisa del inmueble sin que la compradora declarara expresamente ser esa su voluntad.

5. Por lo demás, no ha de obviarse la regla general en orden a la posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, cual es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible –sin dicho pacto– si media solicitud expresa e indubitada del interesado o

interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019); no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

Y solo es admitido que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie (cfr. Resolución de 8 de febrero de 2023).

Pero aquí –indudablemente– es patente la voluntad de la compradora de adquirir la totalidad del bien, por lo que ordenar la práctica de una inscripción parcial en nada la favorecería, pues ello implicaría entrar a formar parte de un proindiviso con un declarado en concurso, y sujeto a las limitaciones personales y vicisitudes de la propia dinámica concursal (sustantiva y procesal) en sus diversas fases, por lo que se impone una negativa a la práctica de la misma.

6. En suma y para concluir, procede confirmar íntegramente la fundamentada nota de calificación recurrida en base a los argumentos que en ella se contienen, toda vez que: no ha intervenido el administrador concursal prestando autorización o conformidad a la compra efectuada, dada la intervención de las facultades de administración del vendedor establecida en el auto de declaración de concurso; falta la autorización del juez del concurso para la venta, y falta cancelar las cargas para poder transmitir las fincas libres de cargas en los términos del artículo 225 de la Ley Concursal (la finca está gravada con una hipoteca y con un embargo).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar íntegramente la calificación impugnada.

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, 16 de diciembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.