

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6162** *Resolución de 15 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Sabadell n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación de concurso.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Martínez-Gil Calero, notario de Barcelona, contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Sabadell número 1, don Antonio José Muñoz Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación de concurso.

#### Hechos

##### I

El día 21 de julio de 2022 se otorgó ante el notario de Barcelona, don José Luis Martínez-Gil Calero, la que se titulaba como «escritura de adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación del concurso de don R. A. M. C.»; en la intervención, uno de los comparecientes lo hacía como «administrador concursal, cuya declaración de concurso por trámite abreviado, fue realizada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sabadell (...) según Auto que me exhiben e incorporo a la matriz (...); se incorporaba a la matriz el plan de liquidación aprobado judicialmente en el concurso de acreedores de don R. A. M. C.; como adjudicatario intervenía la sociedad «BTL Explorer I, S.L.», que se acreditaba como cesionario en la posición contractual y derecho de remate mediante escritura ante el mismo notario con número anterior de protocolo; en la parte dispositiva, constaba lo siguiente: «Que don R. A. M. C., debidamente representado en este acto por su administrador concursal, vende y transmite a “BTL Explorer I, S.L.” quien, debidamente representada, se adjudica y adquiere, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la finca descrita en la exposición de esta escritura (...).».

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad el día 22/07/2022, documento otorgado por el notario de Barcelona –Horta– José Luis Martínez-Gil Calero, con el número 725/2022 de su protocolo, de fecha 21/07/2022, que le ha correspondido el número de entrada 9702, bajo el asiento número 573, del tomo 340 del Libro Diario, que fue retirado por su presentante, para subsanar derechos y aportado nuevamente el día trece de octubre de dos mil veintidós.

Le notifico, que por la presente, me reitero en mi calificación de fecha once de octubre de dos mil veintidós ya que en la documentación presentada, resulta que en el otorgan primero se indica que: “...R. A. M. C., vende y transmite a Btl Explorer I, S.L... el pleno dominio de la finca...”, y debería indicarse que vende y transmite en ejecución del Plan de Liquidación del Concurso el pleno dominio de la finca.

#### Fundamentos de Derecho:

EL artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria señala: “los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que

necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”. Respecto de estos últimos, establece el párrafo primero del artículo 147 del Reglamento notarial que “el notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará...”.

Contra esta calificación (...)

Sabadell, a la fecha de la firma electrónica El registrador interino Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Muñoz Navarro registrador/a de Registro Propiedad de Sabadell 3 [sic] a día catorce de octubre del dos mil veintidós.»

### III

El día 17 de octubre de 2022 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió al registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès número 2, don Rafael Castiñeira Carnicero, quien, con fecha 27 de octubre de 2022, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad interino de Sabadell número 1, notificándose al notario autorizante el día 28 de octubre de 2022. El mismo día 28 de octubre de 2022 fue presentada diligencia de subsanación en el Registro, y causó inscripción de la escritura el día 30 de noviembre de 2022.

### IV

Contra las anteriores notas de calificación, don José Luis Martínez-Gil Calero, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 28 de noviembre de 2022 por correo electrónico, recibido en la dirección electrónica del Registro de la Propiedad y, el día 1 de diciembre de 2022, tuvo entrada el mismo escrito en dicho Registro a través de la plataforma del Colegio de Registradores, mediante firma electrónica reconocida, en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«I.–(...)

III.–Que, no estando conforme con la calificación, mediante este escrito interpone recurso contra las calificaciones registrales del Registrador interino de Sabadell número 1 así como contra la calificación del Registrador sustituto, en base a los siguientes

Hechos

1. (...)

a) Calificación recurrida: Se recurre la calificación emitida el día catorce de octubre de dos mil veintidós por el Registrador de la Propiedad don Antonio José Muñoz Navarro, actuando como interino en el Registro número 1 de Sabadell, así como la calificación sustitutoria del Registrador de Cerdanyola del Valles número 2, que suspenden la inscripción de la escritura de adjudicación de finca en ejecución del plan de liquidación del concurso de don R. A. M. C. (...)

Fundamentos de Derecho

Primero. En la calificación se expresa que la escritura es defectuosa porque en el otorgan primero se indica que, R. A. M. C., vende y transmite a “BTL Explorer I, S.L.” el pleno dominio de la finca y debería indicarse que vende y transmite en ejecución del Plan de Liquidación del Concurso el pleno dominio de la finca.

Segundo. Como fundamentos de derecho, se exponen por parte del Registrador los artículos 21.1 de la Ley Hipotecaria, que señala “los documentos relativos a contratos o

actos que deban inscribirse expresarán” por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”, así como, respecto de estos últimos, el párrafo primero del artículo 147 del Reglamento Notarial, al establecer que “el notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará...”.

Tercero. La escritura calificada tiene en su encabezado el título de “escritura de adjudicación de finca en ejecución del plan de liquidación del concurso de don R. A. M. C.”.

En la misma, cuyo objeto es la transmisión de una finca propiedad de don R. A. M. C., comparece don A. A. I., en nombre y representación de dicho propietario y lo hace como administrador concursal con facultades de administración y disposición plenas de su representado, el cual las tiene suspendidas como consecuencia de su declaración de concurso.

Se me acredita la legitimación del administrador concursal mediante exhibición de testimonio judicial de su nombramiento, de su credencial y de la declaración de concurso.

Posteriormente en la escritura se hace constar que el concurso se encuentra en fase de liquidación y, por lo tanto, el plan de liquidación aprobado judicialmente también se incorpora a la misma.

Una vez acreditada la ausencia de facultades de disposición del propietario de la finca, se procede a la comprobación de la inclusión de la finca objeto de transmisión en el Plan de Liquidación aprobado, la cual se encuentra contemplada y se autoriza a su venta a favor del acreedor privilegiado, el cual cede su posición contractual y derecho de remate a la entidad compradora en virtud de escritura autorizada por mi bajo el número de protocolo anterior al de escritura objeto de este recurso.

Todos estos antecedentes sirven para plantearse varias cuestiones en relación con la calificación recurrida:

En primer lugar, basándonos en los fundamentos de derecho alegados por el Registrador, del artículo 21 de la Ley Hipotecaria no se deduce en ningún caso la exigencia injustificada expuesta en su nota, toda vez que la escritura calificada reúne todos los requisitos legales para su correcta inscripción, en especial, el título de adquisición. Por otro lado, le resulta sorprendente a este Notario que se cite un artículo del Reglamento Notarial, nuevamente sin ninguna conexión ni aplicabilidad al caso calificado, y que puede llegar a insinuar que el Notario autorizante no ha cumplido correctamente con sus deberes reglamentarios.

Aplicando a este caso el tantas veces alegado artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se establece que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Se pregunta este Notario, por inverosímil que parezca, si el Registrador considera que la falta de utilización de la fórmula sacramental “en ejecución del plan de liquidación” supone la invalidez del acto dispositivo y, por tanto, su imposibilidad de inscripción.

Analizando con más detenimiento esa exigencia, se desconoce el motivo por el que se impone su especificación en el otorgamiento de la escritura. El hecho de que la venta se produzca en ejecución de dicho plan de liquidación está totalmente acreditado en base a los antecedentes expuestos y no existe ningún precepto legal que exija especificar en concepto de qué se vende y transmite un inmueble. ¿Acaso cuando se vende un bien de un menor o un tutelado se ha de añadir la frase “vende y transmite en ejercicio de la patria potestad” o “en ejercicio de su cargo tutelar”? Y si el bien se vende en ejecución de una sentencia de divorcio, ¿es necesario especificar que se “vende y transmite en ejecución de la sentencia de divorcio”?

A ello hay que añadir que, si bien la discusión carece de toda enjundia jurídica, la confirmación de la calificación por parte del Registrador sustituto (titular del Registro de

la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 2) no se hizo esperar, y en plazo legal calificó confirmando en todos los extremos dicha exigencia que, como se ha dicho, carece de fundamento.

La escritura ha sido subsanada para evitar incrementar los perjuicios ya causados a la parte adquirente, ya que, conviene recordar que el título fue autorizado el día 21 de julio de 2022, posteriormente subsanado por otro defecto ajeno a este procedimiento el día 13 de octubre de 2022, y más tarde, tras solicitud de calificación sustitutoria, el 28 de octubre de 2022.

Surge la pregunta ante toda esta cuestión de si es admisible que el Registro siga publicando una titularidad errónea más de cuatro meses después del otorgamiento de la escritura en la que se produjo la transmisión del dominio, amparado por una exigencia carente de fundamento legal y que en ningún caso deberla ser objeto de calificación registral, ya que ésta se ha de limitar a garantizar la seguridad jurídica, no a entorpecerla como en este supuesto.

Sirva esta reflexión también para el Registrador sustituto, el cual (...) ha decidido hacer plenamente suya esa exigencia injustificada, lo que nos lleva a plantearnos si hemos entrado ya en el terreno de la negligencia o ignorancia inexcusable.

Lo que no admite discusión es que el perjudicado final es el cliente, quien cuatro meses después de su adquisición, observa como el organismo encargado de dar garantía a su titularidad, sigue publicando una información errónea parapetado tras una exigencia arbitraria, infundada, redundante e inocua».

En el escrito presentado por mail, además de lo contenido en el que antecede, consta lo siguiente: «A la fecha de presentación del presente recurso, y tras haber esperado prudencialmente a su inscripción tras la subsanación exigida por el Registrador, y solicitada a este Notario por el cliente, no se ha recibido todavía la calificación total del mismo, la cual debió haberse realizado a más tardar el 22 de noviembre de 2022, lo que no hace sino causar más perjuicio a la parte adquirente». Concluía el escrito presentado por correo electrónico con la manifestación siguiente: «Se hace constar que este recurso se presenta por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario de Barcelona (Horta), Don José Luis Martínez-Gil Calero.»

V

Mediante escrito, de fecha 15 de diciembre de 2022, el registrador titular de la Propiedad de Sabadell número 1, don Hermes Rego Valcarce, emitió informe en el que mantenía que «el recurso es extemporáneo ya que no puede entenderse presentado por medio de un correo electrónico», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 21 y 322 de la Ley Hipotecaria; 147 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2009, 11 y 28 de junio de 2014, 25 de mayo de 2015, 10 de marzo y 20 de abril de 2016 y 23 de enero de 2018, y, en cuanto a la calificación sustitutoria, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014 y 10 de marzo de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura, otorgada el día 21 de julio de 2022, con el título de «escritura de adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación del concurso de don R. A. M. C.», en la que concurren las circunstancias siguientes: en la intervención, uno de los comparecientes lo hace como «administrador concursal, cuya declaración de concurso por trámite abreviado, fue realizada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sabadell (...) según Auto que me exhiben e incorporo a la matriz (...)»; se incorpora a la matriz el plan de liquidación aprobado judicialmente en el concurso de acreedores de don R. A. M. C.; como

adjudicatario, interviene la sociedad «BTL Explorer I, S.L.», que se acredita como cesionario en la posición contractual y derecho de remate mediante escritura ante el mismo notario con número anterior de protocolo; en la parte dispositiva consta lo siguiente: «Que don R. A. M. C., debidamente representado en este acto por su administrador concursal, vende y transmite a «BTL Explorer I, S.L.» quien, debidamente representada, se adjudica y adquiere, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la finca descrita en la exposición de esta escritura (...).».

El registrador señala como defecto que en el otorgan primero se indica que: ««...R. A. M. C., vende y transmite a BTL Explorer I, S.L... el pleno dominio de la finca...»», y debería indicarse que vende y transmite en ejecución del plan de liquidación del concurso el pleno dominio de la finca.

El notario recurrente alega que el contenido de la escritura es suficientemente expresivo de que se trata de una escritura de adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación de concurso: la escritura calificada tiene en su encabezado el título de «escritura de adjudicación de finca en ejecución del plan de liquidación del concurso de don R. A. M. C.»; el objeto es la transmisión de una finca propiedad de don R. A. M. C.; el compareciente lo hace en nombre y representación de dicho propietario y lo hace como administrador concursal con facultades de administración y disposición plenas de su representado, el cual las tiene suspendidas como consecuencia de su declaración de concurso; se acredita la legitimación del administrador concursal mediante exhibición de testimonio judicial de su nombramiento, de su credencial y de la declaración de concurso; se hace constar que el concurso se encuentra en fase de liquidación y, por lo tanto, el plan de liquidación aprobado judicialmente también se incorpora a la misma; que una vez acreditada la ausencia de facultades de disposición del propietario de la finca, se procede a la comprobación de la inclusión de la finca objeto de transmisión en el plan de liquidación aprobado, la cual se encuentra contemplada y se autoriza a su venta a favor del acreedor privilegiado, el cual cede su posición contractual y derecho de remate a la entidad compradora en virtud de escritura autorizada en el número de protocolo anterior al de escritura objeto de este recurso. En definitiva, que la escritura calificada reúne todos los requisitos legales para su correcta inscripción, en especial el título de adquisición; que la falta de utilización de la fórmula sacramental «en ejecución del plan de liquidación» no supone la invalidez del acto dispositivo y, por tanto, su imposibilidad de inscripción.

2. La primera de las cuestiones previas que procede tratar en el presente expediente es la relativa al propio objeto del recurso, ya que el notario recurre ambas calificaciones, la sustituida y la calificación del registrador sustituto de manera expresa, al indicar en el propio cuerpo de escrito de recurso que se recurre contra ambas calificaciones.

Este Centro Directivo se ha pronunciado en diferentes Resoluciones respecto de tal cuestión en expedientes en los que el recurso se dirige tanto contra la calificación del registrador sustituido como contra la del registrador sustituto. Así, la Resolución de 13 de septiembre de 2017 confirmó dicha doctrina al disponer que «el recurrente en su escrito hace alusión tanto a la calificación del registrador competente como a la del registrador sustituto y a este respecto este Centro Directivo ha declarado (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014 y 10 de marzo de 2016) que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los

Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria). En el presente caso el registrador sustituto ha confirmado la calificación de la registradora sustituida por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone también contra la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible». En consecuencia, se ceñirá la Resolución al recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sabadell número 1 y al defecto señalado en la misma.

3. Sostiene el registrador en su informe la extemporaneidad del recurso presentado dado que, en la presentación por correo electrónico, entiende que debe identificarse al firmante del recurso por medios telemáticos con su firma electrónica, debiendo además realizarse la presentación de cualquier documento telemático en el Registro de la Propiedad solo a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores.

Esta Dirección General, en Resolución de 23 de enero de 2018 ha afirmado que en «cuanto a la exigencia de que la instancia ha de estar suscrita con firma legitimada notarialmente o firmada en la propia oficina del Registro, resulta aplicable la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, conforme a la cual «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica». En el caso de la citada Resolución, se refería a una instancia presentada en el Registro para causar una inscripción.

En el presente supuesto, como consta en el escrito presentado por correo electrónico, «se hace constar que este recurso se presenta por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario de Barcelona (Horta), Don José Luis Martínez-Gil Calero». Y, a la vista de las circunstancias concretas (de las que no resulta duda alguna sobre la autoría del escrito de impugnación), debe entenderse que no es extemporáneo el recurso y procede entrar en el fondo del mismo.

4. Respecto del fondo del recurso, debe decidirse si está o no fundada en Derecho la exigencia por parte del registrador de que se especifique que el pleno dominio de la finca se vende y transmite «en ejecución del plan de liquidación del concurso».

Las circunstancias que constan en la escritura, de las que resulta que la adjudicación se realiza en ejecución del plan de liquidación del concurso son abrumadoras: la escritura es titulada como de «adjudicación de finca en ejecución de plan de liquidación del concurso de don R. A. M. C.»; en la intervención, el representante del transmitente lo hace como «administrador concursal, cuya declaración de concurso por trámite abreviado, fue realizada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sabadell (...) según Auto que me exhiben e incorporo a la matriz (...)»; se incorpora a la matriz el plan de liquidación aprobado judicialmente en el concurso de acreedores de don R. A. M. C.; como adjudicatario interviene la sociedad que se acredita como cesionario en la posición contractual y derecho de remate mediante escritura ante el mismo notario con número anterior de protocolo; en la parte dispositiva consta que el propietario, representado por el administrador concursal, «vende y transmite a “BTL Explorer I, S.L.” quien, debidamente representada, se adjudica y adquiere, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la finca descrita en la exposición de esta escritura (...)». Por otra parte, se acredita la legitimación del administrador concursal, se hace constar que el concurso se encuentra en fase de liquidación –se incorpora el plan de liquidación aprobado judicialmente–; se comprueba la inclusión de la finca objeto de transmisión en el plan de liquidación aprobado, y se autoriza su venta a favor del acreedor privilegiado, el cual ha cedido su posición contractual y derecho de remate a la entidad compradora en virtud de escritura autorizada antes.

En consecuencia, debe admitirse que el notario, en la labor de indagación sobre la naturaleza y título del negocio que se escritura, ha llegado a la conclusión sobre cuál sea éste, y ha plasmado de forma indubitada que se trata de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso, de suerte que, de la propia literalidad de la escritura, considerando las distintas partes de ésta, debe entenderse que por las expresiones empleadas se trata, inequívocamente, de una adjudicación en ejecución del plan de liquidación del concurso y no precisa de otra consideración.

Por ello, el criterio del registrador, excesivamente formalista, no puede ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 15 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.