

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15770** *Resolución de 26 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad accidental de Madrid n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. M. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 5, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa.

#### Hechos

##### I

Por el notario de Madrid, don Antonio Domínguez Mena, se autorizó, el día 12 de junio de 2018, escritura pública de compraventa en la que comparecen por un lado don A. R. G. P. A., en representación de doña M. J. A. T., y, por otro lado, doña M. D. M. C. En relación a la finca urbana objeto del negocio jurídico se hacía constar lo siguiente: que el representante de la vendedora manifestaba que se encuentra libre de cargas y arrendamientos y la existencia de determinadas servidumbres por razón de su origen. Además, se hacía constar la existencia de nota simple registral de la finca, que constaba protocolizada y cuyo contenido coincidía con lo expuesto (a salvo de dos afecciones fiscales de los años 2002 y 2003), y la advertencia del notario autorizante relativa al contenido del artículo 175 del Reglamento Notarial.

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad número cinco Madrid. Comunicación de la denegación del asiento. Registro de la Propiedad de Madrid n.º 5.

N.º Entrada: 3942/201 Asiento 1912. Diario 108.º

Conforme al artículo 18 de la ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por M. C., M. D. que se corresponde a la escritura de compraventa otorgada en Madrid, el día 12/06/2018 ante el notario don Antonio Domínguez Mena, número 969/2018 de protocolo, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

##### I. Hechos.

Presentado a las 10:53, del día 12/06/2018, con el número de entrada 3.942 y número de asiento 1912/108.º Aportada copia en soporte papel acreditando el pago del impuesto el 20/06/2018.

##### II. Fundamentos de Derecho.

Se presenta, con los datos de entrada arriba indicados, escritura de compraventa de una finca. Examinado el Registro Público concursal resulta que el transmitente, titular registral, ha sido declarado en concurso de acreedores por auto de fecha 16 de marzo de 2018 en el procedimiento de concurso ordinario que se sigue con el número 852/2014 en el Juzgado de lo Mercantil número 1 de los de Madrid.

Según el citado auto el deudor conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad. La identidad del administrador concursal es don I. L. A.

En nuestro caso, no resulta acreditado que el administrador concursal nombrado haya prestado su autorización o conformidad a la enajenación por lo que la validez de la compraventa queda pendiente de su ratificación. Conforme al artículo 40.1 último párrafo Ley concursal, estos actos no podrán ser inscritos en los Registros Públicos mientras no sean conformados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme.

Además, conforme al artículo 43.2 Ley concursal, hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la fase de liquidación, no se podrán enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin autorización del juez. Sin que resulte tampoco acreditado que se trate de alguno de los supuestos que permiten exceptuar esta exigencia, conforme al artículo 43.3 ley concursal.

Por lo expuesto, y por considerarlo defecto subsanable, acuerdo suspender la inscripción del documento.

III. Medios de impugnación.

Contra el presente acuerdo (...)

Madrid, a dos de julio del año dos mil dieciocho El Registrador accidental (firma ilegible). Fdo: Ernesto Calmarza Cuencas».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. M. C. interpuso recurso el día 1 de agosto de 2018 en virtud de escrito, en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Que, conforme a la información registral que consta en la escritura pública y en otra anterior que ella misma solicitó, no resultaba del Registro limitación alguna a la capacidad de la vendedora ni referencia alguna al concurso a que se refiere la nota del registrador; Que se ha preterido el derecho de un consumidor a inscribir su título en el Registro cuando ha adquirido de persona de la que no resulta limitación alguna; Que no se entiende cómo el registrador suministra información en dos ocasiones sin hacer referencia de la existencia de la limitación que pone de relieve en su calificación registral; Que la consulta al portal concursal debería haberse llevado a cabo al tiempo de la emisión de información; Que, aun partiendo de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de que la declaración de concurso no es una carga específica sobre la finca ni está protegida por el principio de fe pública, es preciso concluir que no constando carga ni limitación en el Registro su título de adquisición y su derecho a inscribir deben prevalecer sin perjuicio de la acción que pueda entablar la administración concursal para la declaración de la anulabilidad del negocio; Que no cabe decir que su título es claudicante, pues lo mismo cabría decir de cualquier otro título que acceda al Registro cuya inscripción no lo convalida (artículo 33 de la Ley Hipotecaria), por lo que debe prevalecer el derecho a inscribir sin perjuicio de la impugnación por quien corresponda; Que, habiendo adquirido de quien no aparece con restricción alguna en el Registro de la Propiedad, se presume que su adquisición es válida y eficaz por lo que debe acceder al Registro; Que, en relación al Registro Público Concursal y a pesar de todas las buenas intenciones que resultan de su regulación y de la valoración que del mismo lleva a cabo la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, lo cierto es que son papel mojado por cuanto de las consultas llevadas a cabo (que se acompañan), no resulta la declaración de concurso de la vendedora; Que en relación a la obligación de consultar el Registro Público Concursal por parte del registrador a que se refiere la Resolución de 4 de junio de 2018, dicha consulta es extemporánea e inútil pues la función preventiva que pretende llevar a cabo ya no lo es cuando el negocio se ha consumado, y Que, al parecer, la consulta se lleva a cabo por medio de un programa que actúa automáticamente cuando se introducen los

datos de las partes, programa que no es público resultando que tal actuación no beneficia a tales partes que ya han contratado.

#### IV

Tras la oportuna instrucción del expediente, la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número, doña María Luisa Madejón Concejal, emitió informe el día 7 de agosto de 2018 ratificando la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado de la interposición del el notario autorizante del título calificado, presentó escrito de alegaciones de fecha 17 de agosto de 2018.

#### V

Resulta del expediente:

1.º Traslado de la pantalla del Registro Público Concursal en fecha 27 de junio de 2018, Listado de Publicaciones, de la que resulta que en relación a la vendedora existe un edicto concursal de fecha 11 de abril de 2018 de nombramiento de administrador concursal en el expediente número 852/2017 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid. Consta copia del traslado de la publicación del edicto del que resulta que por medio de auto de fecha 16 de marzo de 2018 se ha declarado el concurso voluntario de la vendedora.

2.º Traslados de la pantalla del Registro Público Concursal de fechas 14 de agosto de 2018 de los que no resulta, en relación a la persona de la vendedora, publicación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 17, 18 y 21 de la Ley Hipotecaria; 21, 23, 24, 40, 41, 43, 133, 148, 149, 175, 177, 178, 192, 196, 197 y 198 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 1, 2 y 3 del Real Decreto 892/2013, de 15 noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 14 de diciembre de 2010, 26 de enero, 16 de febrero, 18 de abril, 4 de mayo, 4 de octubre y 17 de diciembre de 2012, 15 de marzo, 21 de junio, 28 de agosto, 2 y 20 de septiembre, 18 de noviembre y 13 de diciembre de 2013, 23 de mayo, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 8 de julio de 2015 y 4 de junio y 4 de julio de 2018.

1. Autorizada escritura de compraventa de un bien inmueble en fecha 12 de junio de 2018 y presentada ese mismo día en el Registro de la Propiedad de forma telemática, se acredita el pago del impuesto mediante la aportación en soporte papel de la copia autorizada el día 20 de junio posterior. El registrador califica negativamente el día 2 de julio de 2018 en base a un único motivo: que consultado el Registro Público Concursal resulta que la vendedora se encontraba en situación de concurso voluntario desde el día 16 de marzo inmediato anterior, fecha del auto que así lo declara, teniendo sus facultades de administración y disposición intervenidas por la administración concursal designada en el propio auto.

La adquirente, compradora, recurre en los términos que son de ver en los hechos de la presente.

2. El recurso no puede prosperar. Es doctrina consolidada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado (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 las más recientes), que la declaración del concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que 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.

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».

4. Los argumentos de contrario no alteran en absoluto la conclusión anterior.

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.

5. Tampoco es aceptable la afirmación que hace el escrito de recurso relativa a que la falta de constancia en el Registro de la Propiedad de la situación de concursada de la titular registral confiere al título de la compradora una prevalencia para su inscripción sin perjuicio de su impugnación por la administración concursal si así lo estima conveniente. Ciertamente el artículo 71 de la Ley Concursal contempla la rescindibilidad de los contratos realizados dentro de los dos años anteriores a la declaración de concurso, pero su régimen jurídico no es de aplicación a los actos o contratos realizados con posterioridad, como es el caso. No corresponde por tanto a la situación que resulta del supuesto de hecho dicho régimen jurídico sino el anteriormente expuesto de los artículos 40 y 43 de la propia Ley de los que resulta una declaración legal de tacha de nulidad que impide, como afirma el propio artículo 40 «in fine», su acceso al Registro de la Propiedad en tanto no se cumplan las previsiones en el mismo contenidas. No es cierto en suma, como afirma el escrito de recurso, que el título presentado a inscripción disfrute de una presunción de validez pues dicha circunstancia no depende del cual sea el contenido del Registro de la Propiedad sino de los requisitos que para ello exige el ordenamiento jurídico, requisitos que no se producen en el supuesto de hecho al encontrarse la vendedora en situación de concurso. Una cosa es la inoponibilidad de los derechos inmobiliarios no inscritos y otra distinta la validez del título cuya inscripción se solicita.

6. Para fortalecer la publicidad de la situación concursal y los graves efectos jurídicos que de la misma se derivan la Ley Concursal creó el Registro Público Concursal de cuya regulación, artículo 198, resulta la posibilidad de acceso público y gratuito, Registro al que esta Dirección General ha prestado oportuna atención (vid. la Resolución de 16 de febrero de 2012). La consulta del contenido del Registro Público Concursal constituye una obligación de los registradores en ejercicio de su competencia y una posibilidad para cualquier persona interesada en conocerlo a fin de obtener la mejor información para la toma de sus decisiones con relevancia jurídica cuando se relacione con terceros. El contenido del Registro Público Concursal se nutre de la información que proporcionan los distintos funcionarios que resultan del artículo 198 de la Ley Concursal, ya por las competencias de que son titulares en el ámbito del procedimiento de concurso ya por las que disfrutan como titulares de los registros de personas.

Su regulación actual se encuentra en el citado artículo 198 de la Ley Concursal y en el Real Decreto 892/2013, de 15 noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal y cuya Exposición de Motivos afirma: «La publicidad de los concursos de acreedores es una consecuencia necesaria del carácter universal de los efectos del concurso de acreedores, que exige que el conocimiento de su declaración y de los pormenores de su tramitación llegue a todos los posibles interesados. Es por ello que la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, ha prestado especial atención a la publicidad del concurso de acreedores, que ha de permitir a estos conocer no sólo la existencia de un concurso que les afecta, sino también la de todas las resoluciones que se aprueben a lo largo del proceso concursal y de las anotaciones que se han de practicar en los registros públicos jurídicos de personas y bienes».

La recurrente afirma que la consulta llevada a cabo por el registrador al tiempo de la calificación hace inútil el sistema pues ya se ha consumado el negocio jurídico, que al tiempo de interponer el recurso, no resulta de dicho contenido restricción alguna que afecte a la vendedora y que la consulta se lleva a cabo por medio de un programa que no es público lo que puede desembocar en una desigualdad de conocimiento del

contenido del Registro Público Concursal. Las tres afirmaciones precisan de la oportuna precisión por parte de esta Dirección General.

Por lo que respecta a las dos primeras, y como resulta de las consideraciones ya expuestas, la función del Registro Público Concursal es la de proporcionar publicidad a todos los posibles interesados, publicidad que depende de la efectiva consulta que de su contenido haga quien tenga interés en conocerlo. Precisamente con la finalidad de garantizar el acceso a todos los interesados el artículo 198 de la Ley Concursal establece el acceso gratuito por internet a lo que añade el artículo 3.1 del Real Decreto 892/2013, de 15 noviembre, que: «El acceso al Registro Público Concursal será público, gratuito y permanente, sin que requiera justificar o manifestar interés legítimo alguno».

La afirmación de que la consulta llevada a cabo por el registrador de la Propiedad del contenido del Registro Público Concursal al tiempo de la calificación deja en papel mojado dicha finalidad carece de sentido. La consulta que del contenido del Registro Público Concursal lleva a cabo el registrador de la Propiedad al tiempo de emitir su calificación no tiene la finalidad de evitar que se lleve a cabo la formalización de un negocio jurídico sino la permitir el ejercicio de su competencia de modo que se califiquen positivamente aquellos títulos presentados que, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, puedan alterar el contenido del registro y negativamente los que no sean aptos para dicha modificación. Para evitar la formalización de un negocio jurídico llevada a cabo por un concursado resulta indispensable que la consulta por parte de quien tenga interés del Registro Público Concursal sea llevada a cabo con carácter previo y en el portal de internet existente al efecto pues, como quedó explicado, carece de competencia el registrador de la propiedad para emitir publicidad sobre su contenido. No resulta del expediente que así se haya realizado.

No puede, en suma, trasladarse al registrador de la Propiedad la responsabilidad de que la transmisión del bien inmueble llevada a cabo por el representante de la concursada se haya llevado a cabo en contradicción de las restricciones derivadas de los artículos 40 y 43 de la Ley Concursal pues quien debió tener interés en conocerlo no llevó a cabo la necesaria consulta del Registro Público Concursal cuyo publicidad tiene, en cualquier caso: «(...) un valor meramente informativo o de publicidad notoria» (artículo 198.2 de la Ley Concursal).

Como resulta de los hechos, consta en el expediente traslado de la consulta que llevó a cabo el registrador de la Propiedad del contenido del Registro Público Concursal en fecha 26 de junio de 2018, del que resulta la fecha del auto de declaración de concurso, 16 de marzo del mismo año, así como su contenido.

La recurrente aporta con su escrito de recurso el traslado del contenido del Registro Público Concursal llevado a cabo el día 14 de agosto de 2018, en fecha posterior por tanto al otorgamiento del título presentado y al de la calificación del registrador del que no resulta contenido alguno en relación a la persona de la vendedora concursada.

Con independencia de que dichos documentos aportados con el escrito de recurso no pueden servir para determinar si la calificación fue o no realizada conforme a Derecho (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que al tiempo de la calificación el Registro Público Concursal publicaba el estado de concurso de la vendedora y la intervención de sus facultades de administración y disposición al tiempo de la formalización. La modificación posterior del contenido del Registro Público Concursal no altera los hechos anteriores, y sin que quepa prejuzgar cual haya de ser la decisión del registrador si esta última situación permanece al tiempo de una nueva presentación del título en el Registro de la Propiedad.

Por último, el hecho de que el registrador de la Propiedad disponga de una herramienta informática dotada de una alerta para la consulta del contenido del Registro Público Concursal cuando se introducen para su tratamiento los datos de quienes otorgan el título cuya inscripción se solicita, no supone asimetría alguna de la información pues se limita a poner a disposición del registrador la misma información que se pone a disposición de cualquier interesado en los términos previstos en el artículo 198 de la Ley Concursal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 26 de octubre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.