

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15621 *Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villafranca del Bierzo, por la que se rechaza la inscripción de transferencia del dominio de distintas fincas por título de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. M., en nombre y representación de la entidad Minas y Antracitas de Narcea, SL, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, don Marcos Ricardo Cabrera Galeano, por la que se rechaza la inscripción de transferencia del dominio de distintas fincas por título de compraventa.

Hechos

I

Por la notaria de Madrid, doña Cristina Caballería Martel, se autorizó, el día 5 de diciembre de 2023, escritura pública de compraventa otorgada, por un lado, por la sociedad Unión Minera del Norte, SA, en liquidación, representada por dos administradores concursales y, por otra y como compradora, la sociedad Minas y Antracitas de Narcea, SL. Los administradores concursales comparecían en ejecución del plan de liquidación aprobado judicialmente en el procedimiento concursal de la vendedora al efecto de vender a la sociedad compradora las concesiones y derechos mineros que ostentaba sobre determinadas fincas. Al título se acompañaban determinados documentos, incorporados como anexos, en los que se comprendían las certificaciones catastrales de las parcelas objeto de venta y notas registrales de fincas vinculadas a concesiones y otros derechos mineros. La notaria autorizante advertía de que la parte vendedora no había acreditado ni la titularidad, ni la situación registral o jurídica de las fincas y activos vendidos, por lo que las partes eximían a la notaria autorizante de la solicitud de información registral de las fincas o parcelas vendidas.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral
Antecedentes de hecho
Notario o autoridad: Cristina Caballería Martel con residencia en Madrid
Número protocolo o procedimiento: 2594/2023
Fecha: 05/12/2023
Número de Entrada: 4853
Asiento de presentación: 1326 del Tomo 2024 del Diario.
Fecha de presentación: 18/12/2024. Aportada documentación complementaria el día 11 de Febrero de 2025.
Presentante: D. G., E.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley Hipotecaria y en atención a la solicitud realizada en la presentación del documento arriba referenciado, por la presente se pone en su conocimiento que, calificado el mismo, presenta los defectos que se expresan al pie de la presente notificación.

Fundamentos jurídicos

1.º Las fincas registrales de Berlanga del Bierzo: 1195, 1196, 1197, 1198, 1200; de Fabero: 2623 y 5267; y de Candín: 5818, constan inscritas a favor de una entidad diferente a la transmitente, por lo que no es posible proceder a la inscripción. Conforme al artículo 20 LH, cuando en sus apartados 1 y 2 señala:

“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

El artículo 40.1 a) del mismo texto legal señala: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.”

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones.

Medio de Subsanción: Es preciso aportar e inscribir, todos los títulos respecto de las transmisiones intermedias desde el titular Registral actual, hasta el titular transmitente en el título.

2.º No se acredita la previa inscripción en el Registro Mercantil competente de la escritura pública de la que nacen las facultades representativas alegadas en el título presentado por Don J. M. R. M., quien interviene en nombre y representación de la entidad Minas y Antracitas de Narcea Sociedad Limitada, por lo que no resulta plenamente acreditada con el juicio notarial de suficiencia del cargo de administrador, puesto que el Ordenamiento Mercantil prescribe la obligatoriedad de la inscripción de los nombramientos de administradores por parte de las Sociedades de Capital en la hoja abierta a las mismas en el Registro Mercantil que corresponda (artículos 22.2 del Código de Comercio, y 11.3 y 94.4 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta circunstancia obliga a considerar el juicio de suficiencia emitido por el Notario autorizante sobre tales facultades representativas, como incongruente, de conformidad con las facultades calificadoras que en este ámbito atribuye al Registrador de la Propiedad el art 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 diciembre.

Medio de subsanción: Para lograr la remoción del defecto señalado, habrá de acreditarse la inscripción del cargo de administrador de la sociedad, de Don J. M. R. M.,

en la hoja abierta a la entidad en el Registro Mercantil correspondiente o, alternativamente, habrá de ratificar la escritura de compraventa presentada en el Registro de la Propiedad, algún otro representante de la entidad compradora que acredite facultades suficientes para ello, y cuyo cargo se halle convenientemente inscrito en el Registro Mercantil.

3.º Respecto de las fincas registrales del término municipal de Berlanga del Bierzo: 1195, 1196, 1197, 1198, 1200; del término de Fabero: las fincas registrales 4213, 2623, 5267; del término de Sancedo la finca registral 4291; del término de Vega de Espinareda: la finca Registral 4672; y del término de Candín: la finca Registral 5818.

El artículo 94 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas establece lo siguiente:

“Uno. Los derechos que otorga una autorización de recursos de la Sección A) o de aprovechamiento de recursos de la Sección B) podrán ser transmitidos, arrendados y gravados en todo o en parte, por cualquier medio admitido en Derecho, a personas que reúnan las condiciones que establece el Título VIII.

Dos. Para ello deberá solicitarse la oportuna aprobación en la Delegación Provincial del Ministerio de Industria, acompañando el proyecto de contrato a celebrar o el título de transmisión correspondiente y los documentos acreditativos de que el adquirente reúne las condiciones legales mencionadas.

Tres. Comprobada la personalidad suficiente del cesionario, el organismo otorgante concederá, en su caso, la autorización, considerándole como titular legal a todos los efectos, una vez que se presente el documento público o privado correspondiente y se acredite el pago del impuesto procedente.

Cuatro. La solicitud de transmisión de los derechos dimanantes de una autorización de explotación de recursos de la Sección A) otorgada por una Corporación Local, será resuelta de conformidad con las condiciones fijadas en la Ordenanza que tenga en vigor, dando cuenta a la Delegación Provincial.”

4. Por su parte el artículo 119 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, establece que:

“1. Los derechos que otorga una autorización de explotación de recursos de la Sección A) o de aprovechamiento de recursos de la Sección B), podrán ser transmitidos, arrendados o gravados en todo o en parte por cualquier medio admitido en Derecho, a personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones que establece el título VIII de la Ley de Minas y de este Reglamento.

2. Para ello deberá solicitarse, en instancia suscrita por ambas partes, la oportuna autorización de la Delegación Provincial correspondiente del Ministerio de Industria y Energía. Cuando se trate de aguas minerales o termales o de estructuras subterráneas, la petición se formulará ante la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción.

Medio de Subsanación: Es preciso la aportación de la autorización administrativa pertinente para la transmisión de las concesiones mineras.”

4.º Es preciso que se aporte la correspondiente resolución judicial, autorizando la venta de las fincas.

Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 1 de abril de 2014, como ha dicho la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 “el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC”.

Como norma supletoria, el artículo 149.1 de la Ley Concursal determina que “de no aprobarse un plan de liquidación y, en su caso, en lo que no hubiere previsto el aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las siguientes reglas”, señalando

en su apartado tercero que “los bienes a que se refiere la regla 1.^a así como los demás bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio. Para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 155”.

Este artículo 155.4 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, según redacción dada por el número noventa y uno del artículo único de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, determina que “la realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen 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. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar”.

Estos preceptos se encuentran en plena armonía con lo dispuesto en el artículo 57.3 de la misma Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal cuando determina que “abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada”.

Consecuentemente con todo lo expuesto hasta ahora, teniendo en cuenta que algunas de las fincas objeto de enajenación se encuentran gravadas con hipotecas y otras cargas, el procedimiento de ejecución de estos bienes es el regulado en el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Por lo tanto, es preciso que se acredite que se ha obtenido la preceptiva autorización judicial para la venta directa de dichas fincas, ya que en caso contrario la enajenación deberá realizarse mediante subasta.

Medio de subsanación: Es preciso aportar autorización judicial para la venta.

5.º Con respecto a las fincas registrales 5818 del término municipal de Candín, y 5267 del término municipal de Fabero, sobre las mismas existen concesiones Administrativas de Ocupación de Montes de Utilidad Pública, por lo tanto, al igual que respecto el defecto indicado en el apartado 3.^a, será necesaria Autorización Administrativa extendida por el órgano competente, conforme establece la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes.

Medio de Subsanación: Es preciso la aportación de la autorización administrativa pertinente para la transmisión de las concesiones de montes.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don Marcos Ricardo Cabrera Galeano, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

El Registrador de la Propiedad Marcos Ricardo Cabrera Galeano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marcos Ricardo Cabrera Galeano registrador/a titular de Villafranca del Bierzo a día cuatro de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. M., en nombre y representación de la entidad Minas y Antracitas de Narcea, SL, interpuso recurso el día 1 de abril de 2025 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Que se impugnaban los defectos señalados como primero y cuarto.

A) En relación con el defecto señalado como primero:

Primero. Se alegaba por la parte los artículos 22, 23 y 46 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Las sociedades que constaban como titulares registrales de las fincas objeto de transmisión fueron absorbidas por la sociedad Unión Minera del Norte, SA, en liquidación, lo que resultaba inscrito en el Registro Mercantil, por lo que llevaba asociada la producción de los plenos efectos legales de las absorciones respectivas, en especial, la transmisión en bloque del patrimonio de las sociedades absorbidas a favor de la absorbente, con extinción de las sociedades absorbidas, tal y como resultaba de los artículos 23.2 y 46 de la citada Ley 3/2009, de 3 de abril (con cita de resoluciones judiciales).

Segundo. Que así lo consideró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 2013.

Tercero. Que la propia Dirección General reconocía así el efecto «ex lege» de la fusión desde la inscripción en el Registro Mercantil, sin precisar una inscripción específica en la hoja abierta a las fincas que fueron titularidad de la absorbida y que habían pasado a ser titularidad de la absorbente.

Cuarto. El tracto sucesivo se producía automáticamente y de ahí que fuera innecesario aportar la escritura de fusión por absorción de las sociedades titulares registrales, pues, desde la inscripción en el Registro Mercantil, las fincas eran propiedad de la absorbente al quedar extinguidas las sociedades absorbidas (con cita de los títulos y de las sociedades objeto de la fusión por absorción).

B) En relación con el defecto señalado como número cuatro:

Primero. La venta de las fincas objeto de la escritura presentada se encontraba debidamente autorizada mediante la aprobación judicial de la modificación del plan de liquidación de la sociedad vendedora, según resultaba de auto del Juzgado de lo Mercantil número 11 de Madrid de fecha 19 de mayo de 2023.

Segundo. De dicho documento resultaba que no había alegación alguna de los acreedores a quien se dio traslado.

Tercera. Que el propio auto remitía a los efectos previstos en el artículo 419 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

Cuarto. Que se citaba la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2018.

Quinto. Que, en consecuencia, no procedía la aplicación del artículo 149 de la Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, al existir aprobado un plan de liquidación.

Sexto. Que siendo de aplicación la previsión del artículo 419 de la Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, no aplicaba el artículo 155.

Séptimo. Que se citaba la Sentencia número 315/2019, de 4 de junio, del Tribunal Supremo.

Octavo. Que se citaba la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2015.

Noveno. Que la derogación del artículo 149 de la Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, no afectaba a los planes de liquidación aprobados judicialmente.

Décimo. Que el artículo 415 del texto refundido no exige autorización judicial cuando el plan de liquidación contemplase la venta de bienes, como recogía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2019 y la Sentencia del Tribunal Supremo número 315/2019, de 4 de junio.

Undécimo. Exigir una nueva autorización judicial cuando ya estaba autorizada por la aprobación del plan de liquidación, supondría una violación del principio de seguridad jurídica.

Duodécimo. Que, habiéndose cumplido la normativa, carecería de fundamento la exigencia de nueva autorización.

Decimotercero. Que, con posterioridad a la calificación del registrador, se había recibido providencia de fecha 11 de marzo de 2025 del Juzgado de lo Mercantil número 11 de Madrid, por el que se declaraba la innecesariedad de nueva autorización judicial.

Decimocuarta. Que, a raíz de lo anterior, no subsistía ninguna restricción que impidiera la transmisión de fincas registrales objeto del título.

IV

Notificada la interposición del recurso a la notaria de Madrid, doña Cristina Caballería Martel, como autorizante del título calificado, formuló las siguientes alegaciones:

«Alegaciones

Única. La autorización judicial a la venta realizada está incorporada a la escritura calificada.

Señala el Registrador como motivo de su Calificación defectuosa que “es preciso que se aporte la correspondiente resolución judicial, autorizando la venta de las fincas”, todo ello a los efectos de permitir la inscripción de fincas afectas a privilegio especial ex artículo 155 de la Ley Concursal (ahora artículo 210).

Sin embargo resulta fácil comprobar que dicha resolución judicial está aportada a la escritura calificada, en que la Administración Concursal compareciente explica el procedimiento de venta directa competitiva con ofertas en sobre cerrado presentadas ante Notario, y que fue expresamente aprobado por Auto judicial firme de 19 de mayo de 2023 dictado por el Juez que conoce del concurso de acreedores.

Hay que advertir que la calificación recurrida se limita exclusivamente a argumentar que no se aporta la resolución judicial autorizando las ventas, pero que en ningún caso argumenta o simplemente expone que la autorización judicial aportada no cumpla con

algún requisito legal o formal, o que dicha resolución se articule como una modificación del plan de liquidación o como una autorización al margen del plan de liquidación.

En consecuencia, al no conocer los motivos por los que el Registrador no considera válida o suficiente la resolución judicial aportada autorizando la venta de las fincas, no puede contestarse con garantías ni ser objeto del presente recurso la suficiencia, validez o cumplimiento de los requisitos legales por la resolución judicial aportada.

En conclusión, la Calificación únicamente señala el defecto de la falta de aportación de la resolución judicial autorizando la venta, lo cual no es cierto pues se encuentra aportada. No explicando de ningún modo el Registrador porque la resolución judicial aportada no se ajusta a derecho, no resulta posible recurrir o hacer alegaciones sobre dicha cuestión pues no es parte de la calificación recurrida.

El artículo 155 de la LC (ahora 210) exige autorización judicial, y la realidad es que dicha autorización judicial expresa para esta venta está concedida y aportada.

En todo caso, nótese que la resolución judicial aportada autorizando la venta:

(i) Se ha dado traslado de la misma a todos los acreedores, tal y como consta en la propia resolución judicial, y se ha dado publicidad y transparencia al procedimiento de constancia de notarial de bases de la venta directa y de recepción y constancia de ofertas que fue expresamente aprobado por el Juez que conoce del concurso.

(ii) No ha sido recurrida, tal y como consta en la escritura calificada.

(iii) Se refiere a todos los activos de la concursada, sin distinción, incluyendo entre sus fundamentos jurídicos el artículo 419.2 del Texto Refundido de la Ley Concursal, que se refiere a fincas sujetas a privilegio especial.

Subsidiariamente a todo lo anterior resulta asimismo incoherente en la propia calificación del Registrador, que tampoco se atiende la solicitud de inscripción parcial que consta en la propia escritura de aquellas fincas que no estén gravadas con hipoteca, pues la misma calificación señala que “algunas de las fincas objeto de enajenación se encuentran gravadas con hipotecas”. Es decir, del contenido de la calificación no es posible comprender si el problema para la inscripción es con todas las fincas, solo con las afectas a privilegio especial o con la forma o tipo de resolución judicial aportada. Lo que es seguro es que la calificación solo aduce que no se ha aportado la autorización judicial para la venta, lo cuál no es cierto como ya se ha explicado».

V

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe en los términos que se dirá y elevó el expediente a este Centro Directivo.

De dicho informe, resultaba que el registrador, haciendo uso de la habilitación prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y con revocación parcial de su nota de defectos, resolvía despachar el documento de modo parcial, dando lugar a la siguiente nota de despacho:

«Nota de despacho

Documento:

Escritura pública de compraventa autorizada el día cinco de diciembre del año dos mil veintitrés, ante la Notario de Madrid, Doña Cristina Caballería Martel, con el número 2594/2023 de su protocolo, presentada el 18/12/2024.

Se acompaña: Escritura complementaria autorizada el día cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro, ante la Notario de Madrid, Doña Cristina Caballería Martel, protocolo 2.594. Diligencia de subsanación expedida el día ocho de abril de dos mil veinticuatro, por la Notario de Madrid, Doña Cristina Caballería Martel referente al citado protocolo 2594/2023. Escritura de poder autorizada el día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, ante el Notario de León Don Francisco Enrique Ledesma Nuñez, protocolo 3.506.

Número de entrada 4853/2024. Asiento de presentación 1326 del Diario 2024.

Presentado 18/12/2024, prorrogado 23/12/2024, calificado defectuoso 08/01/2025, aportada documentación 11/02/2025, prorrogado 03/03/2025, calificado defectuoso 04/03/2025.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento que precede, se ha inscrito, con ésta fecha, a favor de Minas y Antracitas de Narcea Sociedad Limitada, el pleno dominio de las fincas registrales 1686 y 1559 de Berlanga del Bierzo, por el título de compraventa, de conformidad con lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en el Libro de Berlanga del Bierzo, finca 4/1559, CRU: 24010000049992, inscripción 9.^a en el Libro de Berlanga del Bierzo, finca 4/1686, CRU: 24010000050561, inscripción 15.^a, en los siguientes términos: En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de la entidad Minas y Antracitas del Narcea Sociedad Limitada, por el título de compraventa, al amparo de lo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Se suspende la inscripción del resto de fincas de este distrito hipotecario por los siguientes motivos:

1.º Las fincas registrales de Berlanga del Bierzo: 1195,1196,1197,1198,1200; de Fabero: 2623 y 5267; de Candín: 5818, constan inscritas a favor de una entidad diferente a la transmitente, por lo que no es posible proceder a la inscripción. conforme al artículo 20 LH, cuando en sus apartados 1 y 2 señala:

“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

El artículo 40.1 a) del mismo texto legal señala: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.”

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones.

Medio de Subsanción: Es preciso aportar e inscribir, todos los títulos respecto de las transmisiones intermedias desde el titular Registral actual, hasta el titular transmitente en el título.

2.º Respecto a las fincas registrales del término municipal de Berlanga del Bierzo: 1195, 1196, 1197, 1198, 1200; del término de Fabero las fincas registrales: 4213, 2623, 5267; del término de Sancado la finca registral 4291; del término de Vega de Espinareda la finca registral 4672 y del término de Candín la finca registral 5818.

El artículo 94 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas establece lo siguiente:

“Uno. Los derechos que otorga una autorización de recursos de la Sección A) o de aprovechamiento de recursos de la Sección B) podrán ser transmitidos, arrendados y gravados en todo o en parte, por cualquier medio admitido en Derecho, a personas que reúnan las condiciones que establece el Título VIII.

Dos. Para ello deberá solicitarse la oportuna aprobación en la Delegación Provincial del Ministerio de Industria, acompañando el proyecto de contrato a celebrar o el título de transmisión correspondiente y los documentos acreditativos de que el adquirente reúne las condiciones legales mencionadas.

Tres. Comprobada la personalidad suficiente del cesionario, el organismo otorgante concederá, en su caso, la autorización, considerándole como titular legal a todos los efectos, una vez que se presente el documento público o privado correspondiente y se acredite el pago del impuesto procedente.

Cuatro. La solicitud de transmisión de los derechos dimanantes de una autorización de explotación de recursos de la Sección A) otorgada por una Corporación Local, será resuelta de conformidad con las condiciones fijadas en la Ordenanza que tenga en vigor, dando cuenta a la Delegación Provincial.”

4. Por su parte el artículo 119 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, establece que:

“1. Los derechos que otorga una autorización de explotación de recursos de la Sección A) o de aprovechamiento de recursos de la Sección B), podrán ser transmitidos, arrendados o gravados en todo o en parte por cualquier medio admitido en Derecho, a personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones que establece el título VIII de la Ley de Minas y de este Reglamento.

2. Para ello deberá solicitarse, en instancia suscrita por ambas partes, la oportuna autorización de la Delegación Provincial correspondiente del Ministerio de Industria y Energía. Cuando se trate de aguas minerales o termales o de estructuras subterráneas, la petición se formulará ante la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción.

Medio de Subsanación: Es preciso la aportación de la autorización administrativa pertinente para la transmisión de las concesiones mineras.”

3.º Con respecto a las fincas registrales 5818 del término municipal de Candín y 5267 del término municipal de Fabero, sobre las mismas existen concesiones administrativas de Ocupación de Montes de Utilidad Pública, por lo tanto, al igual que respecto el defecto indicado en el apartado 2.º, será necesaria Autorización Administrativa extendida por el órgano competente, conforme establece la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre de Montes.

Medio de Subsanación: Es preciso la aportación de la autorización administrativa pertinente para la transmisión de las concesiones de montes.

Al margen de dichas inscripciones se han extendido dos notas de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se han cancelado dos notas de afección fiscal por caducidad, con arreglo al artículo 353 del R.H.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 43, 44 y Disposición Transitoria tercera del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se ha hecho constar, por nota marginal, el incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral de los bienes inmuebles objeto de inscripción.

Representación gráfica: Estas fincas no están coordinadas gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 LH a fecha de hoy.

Se ha practicado la nota marginal del artículo 98 de la Ley 7/22 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una Economía Circular.

Se ha procedido a comprobar el Código Seguro de Verificación de la documentación aportada, así como la vigencia y concordancia de los mismos, lo cual se certifica, de conformidad con la Resolución del CORPME de 26 de marzo de 2019.

Se ha procedido a la consulta del Registro Mercantil, a los efectos del artículo 383 RH, no existiendo óbice para la práctica del presente asiento, lo cual se certifica.

Certificación: De conformidad con el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria, se adjunta a la presente.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

Villafranca del Bierzo. El Registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marcos Ricardo Cabrera Galeano registrador/a titular de Villafranca del Bierzo a día nueve de mayo del dos mil veinticinco.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 9, 14, 16, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria; 538 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 166 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 2005, 20 de septiembre y 13 de octubre de 2011, 30 de septiembre de 2013 y 25 de octubre de 2018.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad escritura de compraventa de fincas y derechos mineros es objeto de calificación negativa. Interpuesto recurso parcial contra la anterior calificación el registrador, al amparo de la previsión del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, revoca parcialmente su nota de calificación procediendo al despacho parcial del título con mantenimiento, en relación al resto de fincas y derechos objeto de transmisión, de dos de los defectos primeramente señalados. El escrito de recurso sólo impugnaba los defectos señalados en la nota de calificación como primero y cuarto relativos, el primero, a la falta de tracto sucesivo y, el segundo, a la necesidad de aportar autorización judicial. Revocado este último defecto sólo persiste como objeto de impugnación y de este expediente el relativo a la falta de tracto sucesivo al estar las fincas y derechos inscritos objeto de transmisión a nombre de personas distintas a la sociedad transmitente.

El recurrente alega, en esencia, que constando inscrita en el Registro Mercantil la fusión por absorción de las sociedades titulares registrales se producen los efectos propios de la reforma estructural y la transmisión de la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas a favor de la sociedad absorbente, lo que hace innecesaria la previa inscripción por aportación del título de fusión por absorción al Registro de la Propiedad.

2. La cuestión debatida ha sido objeto de atención por esta Dirección General en distintas ocasiones por lo que procede traer a colación la doctrina elaborada al respecto que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, no cabe sino reiterar. Las Resoluciones de 20 de septiembre y 13 de octubre de 2011 ya pusieron de manifiesto que la inscripción de transmisión de fincas llevada a cabo por parte de una sociedad absorbente exige la previa inscripción de aquellas como consecuencia de la exigencia del principio de tracto sucesivo (a diferencia del supuesto de transmisión de finca inscrita a nombre de la absorbida pero que llega al Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la reforma estructural en el Registro Mercantil).

Con posterioridad, la Resolución de 25 de octubre de 2018 (4.^a), en un supuesto de hecho sustancialmente idéntico al que da lugar a la presente, ahondó en la cuestión poniendo de manifiesto como no debe confundirse la exigencia de tracto para poder llevar a cabo la inscripción con la posibilidad de que el cumplimiento de dicho principio se lleve a cabo en un solo asiento mediante la técnica de tracto abreviado: «La mera reseña efectuada en el título acerca de la existencia de una previa operación de fusión,

debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que ha provocado el traspaso de la titularidad dominical de la finca, no puede admitirse como título hábil a los efectos de lograr la inscripción de esta transmisión, siquiera por el mecanismo del tracto sucesivo abreviado. No puede ser otra la solución que se deriva del principio de titulación pública y del principio de tracto sucesivo que consagran los artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria, respectivamente. Tal y como señaló esta Dirección General en la Resolución de 28 de julio de 2016, el problema no es tanto de tracto abreviado, cuanto de documentación que ha de aportarse para la inscripción en la que se justifiquen las diversas transmisiones. El hecho de que se practique en un solo asiento, por tracto abreviado, no significa que se pueda eludir el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Justificadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración de las entidades, no existe ninguna dificultad de que puedan inscribirse en un solo asiento por tracto abreviado».

3. Así ocurre en el supuesto de hecho que da lugar a la presente sin que los argumentos de contrario puedan justificar una alteración de la doctrina expuesta.

Esta Dirección General no desconoce los efectos de transmisión universal derivados de los procesos de modificaciones estructurales de sociedades de capital (cfr. artículos 16, 31, 33, 34, 59, 60, 61 y 72 del Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores; y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea, en vigor al tiempo de la autorización de la escritura pública cuya inscripción se solicitó).

Ahora bien, el efecto de sucesión universal del patrimonio de las sociedades que como consecuencia del procedimiento de reforma estructural se extinguen o quedan modificadas no exime de la previa inscripción a nombre de la sociedad beneficiaria en el Registro de la Propiedad de los bienes y derechos que queden comprendidos en la misma si lo que se pretende es inscribir una nueva transmisión a favor de un tercero (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Así resulta no sólo de los preceptos referidos al desarrollo del principio de tracto sucesivo (citado artículo 20 y concordantes del Reglamento Hipotecario), sino de los preceptos que rigen la inscripción de adquisiciones a título universal (artículos 2,1.º, 3, 14, 16 y 21 de la propia Ley Hipotecaria). Corresponde en definitiva al beneficiario de la sucesión universal solicitar (artículo 245 de la Ley Hipotecaria) la inscripción a su nombre (artículo 9 de la propia ley), de los distintos bienes y derechos susceptibles de inscripción de conformidad con el título del que se derive aquella (artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria).

No puede confundirse dicha exigencia con la posibilidad, contemplada en el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario, de facilitar la anotación preventiva de embargo, en beneficio de los acreedores, en aquellos supuestos en los que la inacción del deudor puede producir un perjuicio a aquellos (contrástese con el artículo 140 del propio Reglamento que confirma la regla general derivada del principio de tracto sucesivo). Por ello, no puede estimarse el motivo que hace referencia a la Resolución de esta Dirección General de 30 de septiembre de 2013 que extiende el régimen del artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario al supuesto de embargo decretado contra sociedad sucesora universal de la titular registral por concurrir identidad de razón: la defensa del interés del acreedor a que la medida provisional de embargo se anote en el Registro de la Propiedad aun cuando el deudor no haya procedido a la solicitud de inscripción a su nombre de los bienes trabados y siempre que el hecho sucesorio haya sido debidamente acreditado (vid. artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

A diferencia del supuesto contemplado en el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario, no existe en el supuesto de transmisión de fincas o derechos reales sobre las mismas situación alguna que justifique la atenuación del principio de tracto sucesivo. Bien al contrario, como en cualquier otro supuesto de adquisición de bienes por título

universal, es el beneficiario el que debe solicitar la inscripción de los distintos bienes y derechos integrados en el patrimonio transmitido mediante la aportación del título que así lo justifique de conformidad con las reglas expuestas.

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

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, 30 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.