

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16139 *Resolución de 24 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por la registradora de la propiedad de Lloret de Mar n.º 2 respecto de una instancia solicitando una conciliación registral.*

En el recurso interpuesto por don D. J. V. A., abogado, en nombre y representación de doña A. S. E., contra la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Lloret de Mar número 2, doña Ana María Cuesta López-Mateos, respecto de una instancia solicitando una conciliación registral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don D. J. V. A., abogado, en nombre y representación de doña A. S. E., se solicitaba, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, la celebración de un acto de conciliación frente a don G. y doña Y A. O., titulares de la finca registral número 5.160 del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 2 para «resolver extrajudicialmente la controversia generada por una compraventa fraudulenta de dicha finca», así como «por los actos fraudulentos y perjudiciales que los Sres A. B. S. y D. M. M. hayan realizado desde el 27 de mayo de 2021 en calidad de administradores de hecho y de derecho de Tureneo Propiedades, SA.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Inadmisión a trámite de solicitud de conciliación

El documento, consistente en una instancia de solicitud de conciliación formulada por Don D. J. V. A. con DNI (...) en representación de la señora A. S., fue presentado en este Registro a las veintidós horas del día veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco, con número de entrada 6865/2025 en el libro de entradas. Previo examen del anterior escrito, con sus copias y documentos que lo acompañan, se inadmite a trámite la solicitud de conciliación por los siguientes:

Hechos

Único: En el presente caso, la controversia se asienta sobre la validez de una compraventa inscrita en los libros registrales, para cuya solución es preciso, en principio, tratar aspectos concursales y de capacidad, estando ambas materias excluidas según el artículo 3 de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

Fundamentos de Derecho

Único: Por aplicación del art. 103 bis de la Ley Hipotecaria, al no tener por objeto la solicitud de conciliación una controversia inmobiliaria, urbanística o que verse sobre

hechos/actos inscribibles en el Registro de la Propiedad y tratar sobre materia indisponible conforme al citado artículo 3 de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero.

Contra esta resolución de inadmisión a trámite de solicitud de conciliación podrá: (...)

En Lloret de Mar a la fecha de la firma. La Registradora de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Cuesta López-Mateos registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Lloret de Mar 2 a día once de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. J. V. A., abogado, en nombre y representación de doña A. S E., interpuso recurso mediante escrito suscrito el día 26 de enero de 2026 del siguiente tenor:

«Que por la presente procedo a comunicar formalmente al Registro de la Propiedad núm. 2 de Lloret de Mar en fecha 21 de enero de 2025 procedí a interponer, en nombre y representación de la Sra. E. recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública frente a la calificación negativa de este Registro de la Propiedad de fecha 11 de diciembre de 2025 (correspondiente a la entrada 112025/6865 [...]), y solicito que se me conceda el plazo de cinco días para formular alegaciones para fundamentar el recurso interpuesto, y que, en su caso, quede suspendida la vigencia del correspondiente asiento de presentación.

Que, ante los problemas técnicos que impedían presentar el citado recurso el pasado día 21 de enero de 2025 por la noche (...), el recurso gubernativo tuvo que ser presentado a través del Registro Electrónico General de las Administraciones Públicas, dando lugar al registro de entrada número (...) de 21 de enero de 2026 (...).

Que al escrito de anuncio de recurso presentado ante la Dirección General se adjuntaron los siguientes documentos:

- Doc 00 La calificación negativa que se recurría,
- Doc 01 La instancia explicativa en la que se motivaba jurídica y documentalmente la solicitud de conciliación ante el Sr. Registrador de la Propiedad,
- Doc 02 La sentencia judicial firme del Juzgado de lo Mercantil que ya resuelve prejudicialmente cualquier cuestión concursal o relativa a la capacidad del anterior administrador único y socio único de la sociedad mercantil vendedora de la finca en cuestión (por lo cual decae el motivo del Sr. Registrador para inadmitir la solicitud de conciliación, pues se ha de limitar a aplicar la sentencia firme sin que proceda efectuar ninguna valoración sobre cuestiones concursales– y, además, la controversia versa entre la sociedad vendedora – que no estaba ni está en concurso –y los compradores– que se prestaron presuntamente a colaborar en el plan defraudatorio de los Sres. M. y S. para cambiar de nombre la finca por un precio radicalmente más bajo que el de mercado).
- Doc 03 El poder de representación de la Sra. E. a favor de este presentante, con facultades para interponer el recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad.

En virtud de lo expuesto,

Al Sr. registrador de la Propiedad núm. 2 de Lloret de Mar solicito: Que, habiendo por recibido este escrito, junto con los documentos que se adjuntan, tenga por acreditada la interposición en tiempo y forma de solicitud de recurso gubernativo frente a la calificación negativa de este Registro de la Propiedad de fecha 11 de diciembre de 2025 (...) y, previa su reclamación al órgano administrativo frente al que fue a parar el recurso inicialmente interpuesto, proceda a conceder un plazo de cinco días a esta parte para formular las correspondientes alegaciones que desvirtúen los razonamientos contenidos en la calificación negativa recurrida, con suspensión del plazo de caducidad del asiento

de presentación en su caso, y dicte en su día resolución por la que acceda a celebrar acto de conciliación registral para la resolución de la controversia estrictamente inmobiliaria y no concursal que se expone sucintamente en la instancia explicativa (...); a todos los efectos que en Ley y Derecho procedan».

IV

La registradora de la Propiedad, tras reiterados requerimientos de este Centro Directivo que han sido indebidamente desatendidos, no emitió informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 42, 103 bis y 209 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia del Servicio Público de Justicia; 139 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre, 31 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 31 de enero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de septiembre de 2023.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si cabe tramitar un expediente de conciliación registral cuyo objeto es la validez de una escritura de compraventa, inscrita en el Registro de la Propiedad, por la que una sociedad transmitió el referido inmueble alegando el instante «un plan defraudatorio», alegando el recurrente la situación concursal en que se encuentra el socio único y representante de la sociedad transmitente, así como la limitación dispositiva declarada por un órgano judicial extranjero.

Son hechos relevantes del presente expediente, alegados por el propio recurrente en su instancia de solicitud:

«1. La finca registral 5160 inscrita en el Registro de la Propiedad núm. dos de Lloret de Mar (C.R.U. 17021000429608) fue adquirida por el actual titular registral, Sr. G. O. (casado con Dña. V. A. O.) mediante escritura de compraventa de fecha 10 de agosto de 2021, autorizada por la Notaria de Lloret de Mar Concepción De los Reyes Arias Gallego (protocolo 1106) (...)

2. La parte vendedora, la sociedad Tureneo Properties S.A, en la fecha de la compraventa tenía vigente una prohibición de venta de dicho inmueble, ordenada por el Juzgado de lo Mercantil de Moscú que tramitaba (y sigue tramitando) el procedimiento de concurso del Sr. A. B. S. en Rusia. Se interpuso en los Juzgados de Blanes en diciembre de 2020 la demanda de reconocimiento y ejecución en España de varias resoluciones dictadas por el Juzgado de lo Mercantil de Moscú en el procedimiento de concurso del Sr. S., pero no fue hasta julio de 2024 que se dictó el Auto de aprobación del “exequatur” de dichas resoluciones, reconociéndose en España las facultades de mi mandante en calidad de representante de concurso extranjero (...), y en septiembre de 2024 se dictó un Auto aclaratorio del mismo (...), y en octubre su diligencia de firmeza, ya que el Sr. S. no lo recurrió en apelación.

3. El Sr. S. era Administrador Único y Socio Único de la sociedad Tureneo Properties S.A. hasta el 27 de mayo de 2021, además de su único titular real, lo que le daba un absoluto dominio y control sobre el destino del inmueble finca registral 5160 inscrita en el Registro de la Propiedad núm. Dos de Lloret de Mar (C.R.U. 17021000429608), por mucho que el titular formal en el Registro de la Propiedad fuera la sociedad Tureneo Properties S.A (...)

4. Aunque el Sr. S. tuvo en todo momento pleno conocimiento de que, de conformidad con su ley personal (la que rige su capacidad personal y el concurso de acreedores – que él mismo, en calidad de persona física no empresaria, solicitó que se

incoara ante los órganos judiciales de la Federación Rusa, ya ha estado desde un principio comparecido en dicho procedimiento a través de representante jurídico y por tanto al corriente de todo lo acaecido en dicho procedimiento concursal), o sea la legislación rusa el Sr. S. no podía disponer de sus bienes (por ejemplo, acciones de sociedades mercantiles –no se olvide que hasta mayo de 2021 era el socio único y el administrador único de Tureneo Properties S.A.–) ni tampoco podía ejercitar derechos sociales propios de los accionistas (por tanto, no podía votar en una Junta de Socios de Tureneo Properties S.A.) ni menos aun ejercer cargos en sociedades mercantiles, sino que tanto la disposición de bienes como el ejercicio de derechos sociales tenía que haberlo ejercitado por el concursado su administrador concursal es decir mi Mandante.

5. Pese a lo anterior, el Sr. S. se confabuló con el Sr. M. M. para, de un lado, venderle a éste unas pocas acciones de Tureneo Properties S.A. y nombrar al Sr. M. administrador único de Tureneo Properties S.A (disposición de acciones y nombramiento en Junta –para lo que tuvo que votar– que, repetimos, tenía prohibido por su ley personal rusa, más allá de si el “exequatur” tardó en tramitarse unos desesperantes casi cuatro años) y, de otro lado, sacar el inmueble del activo de Tureneo Properties S.A., montando una venta fraudulenta a favor del Sr. O. como la que se formalizó en fecha 10 de agosto de 2021 ante la Notaria de Lloret Concepción de los Reyes Arias Gallego (...) y adoptando unos acuerdos en fecha 27 de mayo manifiestamente fraudulentos, como los que nombran al Sr. M. como administrador de Tureneo Properties S.A. (...) y el que da la “autorización para venta de activo esencial” (...) Hay que decir que el inmueble en cuestión, no es que fuera un activo “esencial”... Es que era el único activo que tenía Tureneo Properties S.A. Con la enajenación de dicho bien inmueble y la distracción del precio de venta (que huelga decir que ni el Sr. S. ni el Sr. M. lo han depositado en ningún momento en la cuenta de consignaciones del concurso de acreedores), los derechos y expectativas de los acreedores del concurso resultaron seriamente vulnerados, por cuanto el valor de las acciones de “Tureneo Properties S.A.” (único bien –dichas acciones– que podía embargarse al Sr. S.) se redujo prácticamente a “0”».

2. Antes de entrar en la resolución del fondo del presente expediente debe recordar este Centro Directivo el carácter imperativo de la emisión, por parte de la registradora recurrida, del informe en defensa de su calificación, informe que formará parte del expediente que será elevado a esta Dirección General. Como ha recordado la Resolución de 29 de noviembre de 2023, «y resulta de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso se ciñe exclusivamente a la revisión de los defectos que el registrador ha expresado en su nota de calificación. No entran dentro de su ámbito otras pretensiones como pueden ser la de subsanar defectos mediante la aportación de documentos complementarios, ni la de valorar la posible nulidad de inscripciones ya practicadas.

Debe también recordarse la doctrina de esta Dirección General según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso.

De igual forma, este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones en el sentido de que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos.

Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador».

A su vez, debe confirmarse que el incumplimiento de la citada obligación legal no es obstáculo que impida a esta Dirección General conocer el fondo del recurso, sin perjuicio de la instrucción del oportuno expediente por parte de este Centro Directivo.

3. El presente expediente tiene por objeto determinar si la conciliación registral puede tener por objeto una transmisión de un inmueble por parte una mercantil, resultando una prohibición de disponer, ordenada por un tribunal extranjero, y cuyo anterior socio único y representante orgánico se hallaba en situación concursal en los términos que resultan del anterior relato fáctico.

Como ya reconoció la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2023 «debe recordarse que el objeto de dicho expediente es el de lograr una avenencia o acuerdo ante el registrador territorialmente competente, respecto de una controversia inmobiliaria, urbanística o mercantil.

(...) Dicho precepto se introduce “ex novo” por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Su naturaleza es la de un expediente de jurisdicción voluntaria que, ante la falta de una regulación específica, más allá del citado artículo 103, se aplicará supletoriamente la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de junio de 2019 (...)

La tramitación del expediente de conciliación requiere inexcusablemente la existencia de un conflicto o controversia, y que la materia sea conciliable y verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición.

En líneas generales, no pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo, o que sean de naturaleza eminentemente pública, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de junio de 2019».

En el mismo sentido se manifestó la Resolución de 31 de enero de 2018 al reconocer que «procede analizar el alcance de la competencia del registrador en el nuevo expediente de conciliación registral, que es lo que constituye precisamente el objeto de este recurso. El artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, se refiere a que la competencia se extiende a “cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible” (...).

Además, quedan expresamente excluidas de la posibilidad de conciliación, según el propio artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, determinadas materias como son las cuestiones previstas en la Ley Concursal o materias indisponibles, a las que deben sumarse conforme indica la Ley 15/2015 en su artículo 139: “1.º Los juicios en que estén interesados los menores y las personas con capacidad modificada judicialmente para la libre administración de sus bienes. 2.º Los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza. 3.º El proceso de reclamación de responsabilidad civil

contra Jueces y Magistrados. 4.º En general, los que se promuevan sobre materias no susceptibles de transacción ni compromiso"».

No cabe duda que, en atención a las circunstancias señaladas por el propio instante en su escrito de solicitud, debe confirmarse la calificación impugnada al exceder de la propia competencia objetiva de la conciliación registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 24 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.