

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17150 *Resolución de 11 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se suspende la constancia de la subsistencia de unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario.*

En el recurso interpuesto por don L. V. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Fernández Molina Obras y Servicios, S.A.», contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 40, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se suspende la constancia de la subsistencia de unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario.

Hechos

I

Mediante escrito suscrito por don J. F. A., en nombre y representación y como consejero-delegado de la sociedad «Fernández Molina Obras y Servicios, S.A.», que titulaba como: «Escrito informando de inicio de procedimiento de liquidación y conversión en hipoteca de anotaciones preventivas de crédito refaccionario (artículo 95 de la Ley Hipotecaria)», referido a unas anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas a favor de la sociedad sobre una serie de fincas del Registro de la Propiedad de Madrid número 40, en relación con determinado contrato de ejecución de obra suscrito con la mercantil «Quantum Villages, S.L.», ponía en conocimiento de dicho Registro que, en fecha 2 de abril de 2025, había interpuesto demanda de juicio ordinario frente a «Quantum Villages, S.L.», instando la liquidación de dicho crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las mencionadas anotaciones preventivas de crédito refaccionario, y a efectos de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria, de acuerdo con el cual: «Mientras éste (el juicio ordinario sobre las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca) se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos», solicitando que se tuviera por iniciado por «Fernández Molina Obras y Servicios, S.A.» procedimiento ordinario frente a «Quantum Villages, S.L.», instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas a su favor sobre las fincas que enumera, a efectos de subsistencia de esas anotaciones preventivas, según dispone el artículo 95 de la Ley Hipotecaria. Para acreditar la interposición de la demanda, acompañaba testimonio del decreto dictado el día 9 de abril de 2025 por doña M. R. C. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, en el procedimiento ordinario número 911/2025, por el que se admitía a trámite la demanda de juicio ordinario formulada por «Fernández Molina Obras y Servicios, S.A.» frente a «Quantum Villages, S.L.», así como copia de la demanda interpuesta.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 40, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Naturaleza del documento: Documento judicial
Autoridad: Juzgado de Primera Instancia n.º 89 de Madrid,
Fecha del documento y número: 09/04/2025,
Número de entrada: 856/2025
N.º de asiento y diario: 738/2025

De conformidad con lo previsto en el artículo 240.2 de la Ley Hipotecaria, certifico que con fecha de hoy he calificado desfavorablemente el precedente documento por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero. Mediante decreto dictado el 9 de abril de 2025 por doña M. R. C. C., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado número 89 de Madrid, se admite a trámite la demanda interpuesta por Fernández Molina Obras y Servicios S.A. frente a Quantum Villages S.L. solicitando la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario tomadas a favor de aquella primera sociedad sobre las fincas números impares correlativos de la 25821 a la 25835 de este Registro.

Con fecha 29 de diciembre se despachó un título previo, que tenía prioridad sobre el precedente título.

Segundo. Dicho documento se presentó en este Registro sin acreditarse el cumplimiento de las obligaciones en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Tercero. El documento presentado en el Registro es un simple decreto –no un mandamiento–, por el que el Letrado admite a trámite la demanda.

Cuarto. La sociedad demandada Quantum Villages S.L. está declarada en concurso de acreedores en virtud de procedimiento de concurso ordinario 573/2025 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid, que es firme y que consta inscrito en todas las fincas objeto del precedente decreto.

Fundamentos de Derecho:

Se han apreciado, previo examen y calificación conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, los siguientes defectos:

1. No se acredita el pago o la alegación correspondiente –exención, no sujeción, prescripción– del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dice que “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir”; si bien el artículo 255 de la Ley Hipotecaria permite la presentación del título en el Registro aun cuando no conste la liquidación o autoliquidación del impuesto, con la salvedad de que “se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto.”

Por otra parte, dicha exigencia de acreditación de la alegación correspondiente puede producirse con independencia de que el interesado estime que el acto en concreto no está sujeto, tal y como señala, entre otras muchas, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2019: “(...) aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales (...) si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago,

exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes (...) los que podrán manifestarse al respecto (...).

En el presente caso, no suspendo la calificación, sino que procedo a calificar conjunta y unitariamente todo el documento, por economía procesal y para ahorrar trámites a los interesados.

2. El título formal presentado a inscripción no es el adecuado.

La Dirección General ha señalado en doctrina reiterada (véase, por todas, la Resolución de 19 de junio de 2003) que, cuando el artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige escritura pública, ejecutoria o documento auténtico para lograr la inscripción de un título en el Registro de la Propiedad, eso no significa que los actos o contratos inscribibles puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino solo en aquéllos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro y exigen que sea el congruente con la naturaleza del acto inscribible.

A este respecto, el artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil enumera los actos de comunicación judicial, entre los que se cuentan los mandamientos expedidos por el Letrado de la Administración de Justicia –titular de la fe pública judicial–. De igual forma, el artículo 167.1 del mismo texto legal establece que los mandamientos y oficios se remitirán directamente por el Letrado de la Administración de Justicia que los expida a la autoridad o funcionario a que vayan dirigidos.

En sede hipotecaria, el 42.1 de la Ley Hipotecaria prevé que pueda pedirse anotación preventiva de sus respectivos derechos el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. El siguiente artículo 43 de la Ley Hipotecaria señala que la anotación deberá extenderse cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante a juicio del juzgador. Por su parte, el artículo 73 de la Ley Hipotecaria exige que todo mandamiento judicial disponiendo hacer una anotación preventiva expresará las circunstancias que ésta deba contener. Y más concretamente, el artículo 165 del Reglamento Hipotecario dice que “Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha (...)”.

En este caso nos encontramos ante un mero decreto admitiendo a trámite la demanda en juicio ordinario, sin que del mismo pueda deducirse la petición concreta de la demanda en toda su extensión y sin que constituya un documento formalmente válido a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

3. El juez del concurso tiene jurisdicción universal, exclusiva y excluyente sobre el patrimonio del concursado.

El artículo 47.1 del RD-Leg 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, dice que “Los efectos del concurso declarado conforme a las reglas de competencia establecidas en el artículo que regula la competencia territorial tendrán alcance universal”; y continúa diciendo el número 2 del mismo artículo: “La masa activa comprenderá todos los bienes y derechos del deudor (...)”. Este principio de universalidad de la masa activa está refrendado por el artículo 192.1 del mismo texto legal, cuando dice que: “La masa activa del concurso está constituida por la totalidad de los bienes y derechos integrados en el patrimonio del concursado a la fecha de la declaración de concurso y por los que se reintegren al mismo o adquiera hasta la conclusión del procedimiento.”

En cuanto a los créditos contra el deudor, el artículo 251.1 de la Ley Concursal también establece el principio de universalidad cuando afirma que “Todos los créditos contra el deudor, ordinarios o no, a la fecha de la declaración de concurso, cualquiera que sea la nacionalidad y el domicilio del acreedor, quedarán de derecho integrados en la masa pasiva, estén o no reconocidos en el procedimiento, salvo que tengan la consideración de créditos contra la masa.”

Finalmente, el artículo 52.1.1.^a del Texto Refundido de la Ley Concursal concluye que “1. La jurisdicción del juez del concurso será exclusiva y excluyente en las siguientes materias: 1.^a Las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el concursado, con excepción de las que se ejerciten en los procesos civiles sobre adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores.”

En los citados artículos se pone de manifiesto la ‘vis atractiva’ que tiene el Juez del concurso sobre cualesquiera acciones de carácter patrimonial que se ejerciten contra el concursado, de modo que solo a dicha autoridad compete la posibilidad de que, en su caso, permita la continuación del procedimiento ordinario en el Juzgado de Primera Instancia o, por el contrario, adopte cualquier medida tendente a proteger la masa patrimonial activa del concursado para buen fin del procedimiento.

En este sentido, véanse, entre otras, la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 7 de junio de 2017 sobre competencia del Juez Concursal en relación con determinada anotación preventiva de demanda.

Acuerdo:

Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe suspende la inscripción pretendida.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables, por no haberse solicitado expresamente.

Contra este acuerdo podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de los Ángeles Galto-Durán Rivera registradora del Registro de la Propiedad de Madrid 40 a día 12 de enero de 2026».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. V. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Fernández Molina Obras y Servicios, S.A.», interpuso recurso el día 12 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expongo

1. (...)

Hechos

I. En la instancia no se solicita inscripción de documento alguno, sino la subsistencia de las anotaciones preventivas practicadas.

8. La calificación suspende una inscripción que no se ha solicitado. Como resulta de la instancia presentada, la solicitud era muy clara:

Solicita

Se tenga por iniciado solicita que se tenga por iniciado por Fernández Molina Obras y Servicios, S.A. procedimiento ordinario frente a Quantum Villages, S.L., instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario existentes a su favor sobre las fincas números impares correlativos 25.821 a 25.835, inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad N.º 40 de Madrid, a los efectos de la subsistencia de esas anotaciones preventivas, según dispone el artículo 95 de la Ley Hipotecaria

9. De este modo, se solicitaba únicamente que se tuviera por iniciado el juicio ordinario a efectos de la subsistencia de las anotaciones preventivas sobre las fincas números impares correlativos 25.821 a 25.835, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria (“LH”), sin que se alcance a entender por qué se suspende una inscripción que no se ha solicitado.

10. En efecto, el Registrador “suspende la inscripción pretendida” (sic), aduciendo los siguientes hechos que considera relevantes:

(i) que se ha presentado el “decreto dictado el 9 de abril de 2025 por doña M. R. C. C., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado número 89 de Madrid”, por el que “se admite a trámite la demanda interpuesta por Fernández Molina Obras y Servicios S.A. frente a Quantum Villages S.A solicitando la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario tomadas a favor de aquella primera sociedad sobre las fincas números impares correlativos de la 25821 a la 25835 de este Registro”;

(ii) que “dicho documento se presentó en este Registro sin acreditarse el cumplimiento de las obligaciones en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”;

(iii) que “el documento presentado en el Registro es un simple decreto –no un mandamiento–, por el que el Letrado admite a trámite la demanda”; y

(iv) que “la sociedad demandada Quantum Villages S.L. está declarada en concurso de acreedores en virtud de procedimiento de concurso ordinario 573/2025 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid, que es firme y que consta inscrito en todas las fincas objeto del precedente decreto”.

11. Y por lo que respecta a los fundamentos de la calificación de la registradora, se enumeran a continuación:

“1. No se acredita el pago o la alegación correspondiente –exención, no sujeción, prescripción– del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”.

Se citan los artículos 254.1 y 255 de la Ley Hipotecaria y una Resolución de este Centro Directivo, que vendría a sostener que, aunque el registrador considere que un acto no esté sujeto al impuesto, puede exigir “la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción” a fin de “salvar su responsabilidad”. Y, sin mayor razonamiento, se concluye lo siguiente: “En el presente caso, no suspendo la calificación sino que procedo a calificar conjunta y unitariamente todo el documento, por economía procesal y para ahorrar trámites a los interesados”.

“2. El título formal presentado a inscripción no es el adecuado”.

La nota de calificación sostiene que “cuando el artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige escritura pública, ejecutoria o documento auténtico para lograr la inscripción de un título en el Registro de la Propiedad, eso no significa que los actos o contratos inscribibles puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino solo en aquéllos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro y exigen que sea el congruente con la naturaleza del acto inscribible”.

A continuación, se cita el artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, diciendo que “enumera los actos de comunicación judicial, entre los que se cuentan los mandamientos expedidos por el Letrado de la Administración de Justicia –titular de la fe pública judicial–. De igual forma, el artículo 167.1 del mismo texto legal establece que los mandamientos y oficios se remitirán directamente por el Letrado de la Administración de Justicia que los expida a la autoridad o funcionario a que vayan dirigidos”.

Y, a renglón seguido, por razones que se desconocen, hace referencia a los artículos 42.1, 43 y 73 de la Ley Hipotecaria, mencionando los requisitos de los mandamientos judiciales para practicar una anotación preventiva.

La nota de calificación concluye este segundo motivo de denegación diciendo que “En este caso nos encontramos ante un mero decreto admitiendo a trámite la demanda en juicio ordinario, sin que del mismo pueda deducirse la petición concreta de la demanda en toda su extensión y sin que constituya un documento formalmente válido a los efectos previstos en la legislación hipotecaria”.

“3. El juez del concurso tiene jurisdicción universal, exclusiva y excluyente sobre el patrimonio del concursado”.

La nota de calificación hace referencia a los artículos 147 y 251.1 de la Ley Concursal (“LC”) y, por último, al artículo 52.1.1.^a, del que transcribe lo siguiente: “1. La jurisdicción del juez del concurso será exclusiva y excluyente en las siguientes materias: 1.^a Las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el concursado, con excepción de las que se ejerciten en los procesos civiles sobre adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores”.

La registradora arguye que “En los citados artículos se pone de manifiesto la ‘vis atractiva’ que tiene el Juez del concurso sobre cualesquiera acciones de carácter patrimonial que se ejerciten contra el concursado, de modo que solo a dicha autoridad compete la posibilidad de que, en su caso, permita la continuación del procedimiento ordinario en el Juzgado de Primera Instancia o, por el contrario, adopte cualquier medida tendente a proteger la masa patrimonial activa del concursado para buen fin del procedimiento”, y cita una “Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 7 de junio de 2017 sobre competencia del Juez Concursal en relación con determinada anotación preventiva de demanda”.

II. El registrador tomó conocimiento de la iniciación del procedimiento usándolo como ratio decidendi para no cancelar las anotaciones preventivas a solicitud del deudor refaccionario.

12. Con fecha 7 de abril de 2025 –esto es, cinco días después de interponerse la demanda iniciadora del procedimiento–, el deudor refaccionario, Quantum Villages, S.L. (“Quantum”), presentó una instancia solicitando la cancelación de la anotación del crédito refaccionario sobre las fincas por caducidad, aportando un certificado final de obra supuestamente otorgado el 6 de febrero de 2025 y afirmando que habían transcurrido más de sesenta días desde la pretendida finalización de la obra (...)

13. La solicitud de Quantum fue denegada por el registrador por medio de nota de calificación de 15 de abril de 2025. Las razones de la calificación desfavorable fueron dos: “1.–No ha transcurrido el plazo necesario para entender caducada la anotación de crédito refaccionario”, y “2.–No puede cancelarse la anotación de crédito mientras se dirige en juicio ordinario la liquidación del propio crédito”, exponiendo al respecto que “En el presente caso el acreedor refaccionario ha interpuesto, antes de que caduque la anotación de crédito refaccionario, demanda de juicio ordinario en el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, en la que ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito, y solicita además la conversión en hipoteca de las anotaciones de crédito refaccionario, por lo que dicha actuación entra de lleno en la previsión contenida en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria” (...)

14. Precisamente, el registrador adoptó su decisión tomando en consideración, tal y como se había solicitado por Fernández Molina, que tuviera por iniciado el procedimiento de liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca a los efectos del artículo 95 de la Ley Hipotecaria, lo que mi representada acreditó con el Decreto de admisión a trámite (...)

15. La calificación fue recurrida por el deudor refaccionario a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (“DGSJFP”), que desestimó el recurso –y, por tanto, confirmó la calificación denegatoria del registrador– por medio de Resolución de 24 de julio de 2025, publicada en el BOE el 17 de octubre de 2025 (págs. 135.870 a 135.883) (...) En esa Resolución se indica que “De los asientos del Registro, del Libro Diario, resulta que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que

por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor. De ello resulta por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla.”

16. Mi representada ha tenido conocimiento, a través de información continuada, que el asiento de presentación 673 del diario 2025, por el que Quantum solicitó la cancelación de las anotaciones de crédito refaccionario practicadas a favor de Fernández Molina fue “cancelado por caducidad al haber transcurrido el plazo de 2 meses a que se refiere el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria. Madrid, 12 de enero de 2026” (...)

17. En consecuencia, la calificación emitida resulta incongruente no ya solo con lo pedido por mi representada, sino también con lo ya había acordado el Registro n.º 40 en relación con la subsistencia de la anotación preventiva, que es lo único que se solicitaba por Fernández Molina, por lo que, unido a la improcedencia del resto de razones esgrimidas –especialmente, la relativa a la competencia del juez del concurso sobre procedimientos iniciados antes de la declaración de concurso–, procede la anulación y/o revocación de la calificación negativa realizada que suspende una inscripción que no se ha solicitado.

18. A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. No procede una calificación que resuelve algo que no se ha pedido.

19. La instancia presentada por “Fernández Molina” tenía por único objeto garantizar que no se produjera la caducidad de las anotaciones de crédito refaccionario practicadas y que estas subsistieran, para lo cual se aportó el documento idóneo para acreditar la interposición de la demanda de juicio ordinario de liquidación de crédito refaccionario y conversión en hipoteca, que no es otro que el Decreto de admisión a trámite de la demanda.

20. El artículo 95 establece que “Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos”.

21. La subsistencia de la anotación preventiva –que no supone una nueva inscripción– se produce ope legis, por ministerio de la ley, como resulta de la Resolución de esta Ilma. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de julio de 2025 (...)

II. La solicitud de subsistencia del asiento no está sujeta al pago de ningún impuesto, y buena prueba de ello es que el registrador anterior tomó constancia del inicio del procedimiento para denegar la cancelación de la anotación.

22. En línea con lo expuesto, y habida cuenta que no se solicita una nueva inscripción, sino únicamente la subsistencia de la anotación preventiva por ministerio de la ley, no resulta procedente que se exija el pago de un impuesto a un acto no sujeto a él, como conoce perfectamente la registradora.

23. Por lo que respecta a la Resolución citada, que contiene un error en la fecha –es del día 20 de noviembre, no del 19–, se interpreta de forma errónea, obviando los matices que hace la Dirección General. La regla general, según la doctrina de este Centro Directivo, expresada en esa resolución es que “el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral”. Y, en cuanto a la aseveración expuesta en la calificación –de que el registrador puede exigir la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción para salvar su responsabilidad–, la Resolución de la DSGJFP menciona tres supuestos en los que no admite suspender la calificación por no pago del impuesto, lo que omite la nota de calificación: uno de ellos es

que se trate de un supuesto de expresa e indubitada no sujeción al impuesto. En tal caso no puede suspender el registrador la calificación aludiendo al no pago –o no constancia de no sujeción– del impuesto.

24. En definitiva, no estamos ante un acto inscribible y, por tanto, no procede pago de impuesto alguno, tratándose pues de un caso de indubitada no sujeción al impuesto.

III. No se ha presentado un título a inscripción: el título es el adecuado a los efectos pretendidos, que no es otro que acreditar el inicio del procedimiento a los efectos de que subsista la anotación de crédito refaccionario ex artículo 95 de la LH.

25. La nota de calificación reprocha que se aporte “un mero decreto admitiendo a trámite la demanda en juicio ordinario, sin que del mismo pueda deducirse la petición concreta de la demanda en toda su extensión y sin que constituya un documento formalmente válido a los efectos previstos en la legislación hipotecaria” (FJ 2).

26. Ahora bien, el decreto de admisión a trámite de la demanda se consideraba por esta misma registradora el documento judicial idóneo para acreditar la interposición de una demanda judicial a los efectos de la subsistencia de un asiento de presentación –en este caso, del asiento de presentación de la anotación del crédito refaccionario respecto de las restantes fincas sobre las que se denegó su práctica, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 66, párrafo tercero, y 327, párrafo undécimo, de la LH en relación con el artículo 328 del mismo cuerpo legal– (...):

“De igual modo, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria dice en su primer inciso que ‘Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.’ A mayor abundamiento, el artículo 33 del Reglamento Hipotecario desarrolla el artículo 3 en el sentido de añadir que los títulos habrán de hacer fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción; y el artículo 34 del mismo Reglamento explica que se considerará documento auténtico aquel que sirva de título al dominio o derecho real practicable y que, además, esté expedido por la autoridad competente para darlos.

Viniendo más concretamente al tipo de documento público necesario para acreditar la interposición del recurso, éste ha de ser necesariamente un decreto del Letrado de la Administración de Justicia admitiendo a trámite la demanda o, en su defecto, un acta de notoriedad autorizada por notario público con la que se acredite la citada interposición de recurso.

El artículo 145.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, asigna al Letrado de la Administración de Justicia, ‘con exclusividad y plenitud, el ejercicio de la fe pública judicial en las actuaciones procesales’, entre las que se cuenta ‘la recepción de escritos con los documentos y recibos que les acompañen, expidiendo en su caso las certificaciones que en esta materia sean solicitadas por las partes’, según se dice en el ordinal 1.º de dicho apartado; y más concretamente, el artículo 206.2 especifica que ‘Las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia se denominarán diligencias y decretos. Cuando la ley no exprese la clase de resolución que haya de emplearse, se observarán las siguientes reglas: (...) 2.ª Se dictará decreto cuando se admita a trámite la demanda (...)’. De todo ello se deduce que la acreditación de la interposición de la demanda es una prerrogativa del Letrado de la Administración de Justicia, que podrá expedir certificación de tal circunstancia a petición de los interesados”.

27. Téngase en cuenta que el Decreto de admisión a trámite de la demanda cumple todos estos requerimientos, añadiendo lo siguiente (...):

“Al primer otrosí digo, toda vez que, de adoptarse la medida cautelar solicitada de anotación preventiva de la demanda, la certificación solicitada pueda tener la misma finalidad que la medida, procede con la admisión de la presente la dación de cuenta a la Magistrada de la medida cautelar. Sin perjuicio de hacer valer la parte presente

resolución de Decreto de admisión, como documento judicial iniciador del procedimiento, a los efectos que a su derecho convenga”.

28. El Decreto es un documento auténtico, con su Código Seguro de Verificación, y en él se hace constar la información relevante y suficiente para que la subsistencia del asiento se produzca (...), tal y como dispone imperativamente la Ley:

“El Procurador D./Dña. L. V. F. en nombre y representación de Fernández Molina Obras y Servicios S.A, habiendo presentado demanda de juicio ordinario, señalando como parte/s demandada/s a Quantum Villages S.L, en ejercicio de acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito refaccionario derivado del contrato de obra de 18 de noviembre de 2022 en el importe de siete millones doscientos cuarenta y siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con ochenta céntimos de euro (7.247.459,80 €); y solicitud de conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas sobre las fincas números impares correlativos 25.821 a 25.835, inscritas todas ellas en el Registro de la Propiedad n.º 40 de Madrid, en garantía del crédito objeto de liquidación”.

29. Como ya se ha apuntado, esta Ilma. Dirección General ha considerado suficiente la aportación de un Decreto de admisión a trámite de la demanda –y, en concreto de este mismo Decreto, a los efectos de la subsistencia de la anotación preventiva– en su Resolución de 24 de julio de 2025 (...) En concreto, en esa Resolución este Centro Directivo se deja claro que consta en los asientos del Registro la tramitación de este procedimiento, haciendo referencia expresa a que “por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor”, de modo que “ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla”. Veámoslo:

“De los asientos del Registro, del Libro Diario, resulta que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor. De ello resulta por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla.

Es necesario precisar el artículo 92 de la Ley Hipotecaria permite al acreedor solicitar la conversión de la anotación en inscripción de hipoteca una vez transcurrido el plazo de sesenta días desde el fin de la obra, por lo que solicitada por este dicha conversión, unido al hecho de que según el artículo 95 de la Ley Hipotecaria la anotación de crédito refaccionario subsiste mientras existe pendiente un litigio judicial entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca, habiendo constancia de todo ello según lo que resulta de los asientos del Registro en el momento de la calificación, pues en ese momento ya constaba presentado el mencionado decreto de admisión a trámite de demanda, no es posible cancelar la anotación preventiva conforme a lo solicitado”.

30. ¿Qué más quiere la registradora que diga el Decreto? ¿Qué información le falta? Ninguna. Por otra parte, la Resolución de 29 de diciembre de 2025, que revocó la decisión del Registro de la Propiedad n.º 40 de no prorrogar el asiento de presentación respecto de la solicitud de anotación del crédito refaccionario sobre las fincas impares correlativas números 25.837 a 25.857 –entre otras razones–, advierte a la registradora calificante que decidió cancelar el asiento de presentación aun habiéndose interpuesto demanda contra la Resolución que confirmaba la calificación negativa, que “es preciso que no le conste a la registradora la interposición del recurso judicial al que se refiere el artículo 328, y este se refiere en su primer párrafo al recurso judicial contra la calificación registral o contra la Resolución de la Dirección General de un recurso interpuesto previamente en vía gubernativa contra una calificación del registrador”. Esa referencia es perfectamente aplicable mutatis mutandis a la interposición de demanda de juicio ordinario a que se refiere el artículo 95 de la Ley Hipotecaria. Es decir, este Centro Directivo no sigue un criterio formalista para acordar la subsistencia o prórroga de la anotación o de un asiento exigiendo que se trate de un documento inscribible –mandamiento judicial–, sino todo lo

contrario: admite que el registrador pueda tener conocimiento de cualquier forma del inicio del procedimiento, de modo que, teniendo constancia de ello, procede la subsistencia del asiento o de la anotación, según los casos. En este sentido se pronuncia la doctrina más autorizada (García García, Torres García, etc.).

IV. La jurisdicción del juez del concurso no se extiende a procedimientos iniciados antes de la declaración de concurso, que continúan sustanciándose ante el tribunal en el que se iniciaron.

31. La legislación concursal regula en el artículo 136 de la Ley Concursal los efectos del concurso sobre nuevos juicios declarativos que se han iniciado una vez declarado el concurso. Es en estos supuestos donde rige la vis atractiva del concurso y, por tanto, si en el nuevo juicio declarativo se ejercita una acción en la que es competente el Juez del concurso, será este quien conozca de ella. Las materias respecto de las que es competente el Juez del concurso vienen especificadas en el artículo 52 de la Ley Concursal y en el artículo 86 ter de la Ley Orgánica del Poder Judicial ("LOPJ"), siendo esas materias un *numerus clausus*.

32. En consecuencia, por virtud del referido artículo 136.1.1.º de la Ley Concursal, un Juzgado de Primera Instancia únicamente deberá abstenerse de conocer una demanda de juicio ordinario cuando, al tiempo de su interposición, ya se ha declarado el concurso de la sociedad demandada y, además, esa demanda es competencia del Juzgado de lo Mercantil conforme al artículo 86 ter de la LOPJ.

33. Por otro lado, el artículo 137 de la Ley Concursal regula los efectos de la declaración de concurso sobre los juicios declarativos iniciados con anterioridad a la declaración del concurso, sin que se establezca en dicha norma que la competencia sobre ellos pase a recaer sobre el juez del concurso. Todo lo contrario. En efecto, este precepto establece que: "Los juicios declarativos que se encuentren en tramitación a la fecha de la declaración de concurso en los que el concursado sea parte, continuarán sustanciándose ante el mismo tribunal que estuviere conociendo de ellos hasta la firmeza de la sentencia, salvo aquellos que, por disposición de esta ley, se acumulen al concurso o aquellos cuya tramitación quede suspendida".

34. Pues bien, precisamente, este es el caso del procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 89 de Madrid: la demanda se interpuso con anterioridad a la declaración del concurso e, incluso, de la propia solicitud. Y es que la referida demanda se presentó el 2 de abril de 2025, siendo admitida a trámite por el meritado Decreto de 9 de abril de 2025, mientras que la declaración de concurso de Quantum tuvo lugar meses después —el 15 de julio de 2025—, habiendo sido presentada la solicitud de concurso voluntario el 12 de junio de 2025, esto es, también con posterioridad al Decreto de admisión a trámite (...)

35. Por tanto, en el presente caso, y en cumplimiento de la ley, el procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 89 de Madrid continuará tramitándose ante este órgano judicial con normalidad, sin que sobre él actúe la vis atractiva del concurso. La competencia objetiva del Juzgado de Primera Instancia cristalizó con anterioridad a que se iniciase el concurso de Quantum y, de esta forma, de acuerdo con el principio de *perpetuatio iurisdictionis*, no se puede alterar la competencia originaria en cuanto al componente o al alcance declarativo del proceso, que culminará con la firmeza de la sentencia que en aquel procedimiento se dicte.

36. La única excepción a la regla general del artículo 137 de la LC la constituyen aquellos procedimientos que, por disposición de la propia Ley Concursal, pueden acumularse al concurso, que son los previstos en el artículo 138 —esto es, "juicios en los que se hubieran ejercitado acciones de responsabilidad contra los administradores o liquidadores, de derecho o hecho; contra la persona natural designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo de administrador persona jurídica, contra la persona, cualquiera que sea su denominación, que tenga atribuidas facultades de más alta dirección de la sociedad cuando no exista delegación permanente de facultades del consejo en uno o varios consejeros delegados, y contra los auditores por los daños y

perjuicios causados a la persona jurídica concursada”—, entre los que no se encuentra, como se puede apreciar, la controversia que se sustancia ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 89 de Madrid.

37. En relación con esta cuestión, cabe citar, entre otras, la Sentencia n.º 120/2017 de la Audiencia Provincial de Madrid de 24 de abril de 2017 (...), que confirma —como no puede ser de otra manera— la continuación de un procedimiento iniciado antes de la declaración de concurso ante el mismo órgano judicial ante el que se inició, declarando que “la competencia del Juez de lo Mercantil para conocer de las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el patrimonio del concursado solo surge tras la declaración judicial del concurso”:

“Si analizamos los artículos 8, 25 y 51.1 de la Ley Concursal comprobaremos que la competencia del Juez de lo Mercantil para conocer de las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el patrimonio del concursado solo surge tras la declaración judicial del concurso, por lo que los procedimientos civiles que se encontrasen en tramitación deberán seguir sustanciándose ante el tribunal civil ante el que se hubieran presentado la demanda con anterioridad a dicha fecha.

Si tenemos en cuenta que el artículo 410 de la Ley de Enjuiciamiento Civil indica que la litispendencia, con todos sus efectos procesales, se produce desde la interposición de la demanda, si después es admitida, es evidente que para determinar la competencia debemos analizar si a la fecha de la presentación de la demanda se había declarado o no judicialmente el concurso. Por tanto, como la demanda que estamos analizando se presentó el día 22 de febrero de 2011 y la declaración de concurso tiene fecha de 10 de mayo de 2011, debemos mantener la decisión del Juzgado de Instancia que se ajusta a la normativa aplicable”.

38. Por lo que respecta a la Resolución de la DGRN de 7 de junio de 2017, a que hace referencia la nota de calificación, no resulta de aplicación al caso que nos ocupa. En el caso analizado, el Centro Directivo no se pronuncia sobre la competencia del Juzgado de lo Mercantil como puede apreciarse de la lectura de su fundamentación jurídica, sino que alude a otra serie de razones (fundamentalmente, que no cabe solicitar la prórroga de una anotación que ha sido objeto de cancelación antes de la solicitud, máxime cuando tal cancelación no había sido discutida, habiéndose practicado el asiento previamente). Así se dice en la Resolución que: “Respecto de las alegaciones del recurrente en relación con la improcedencia de la cancelación de las anotaciones de demanda cuya prórroga ahora se solicita, debe recordarse que no es el procedimiento idóneo para resolver sobre ello el recurso, pues este tiene como objeto, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, decidir sobre la procedencia de una calificación negativa, pero una vez practicado un asiento, en este caso el de cancelación de la anotación preventiva cuya prórroga se pretende, está bajo la salvaguarda de los tribunales”. No parece, pues, de recibo esgrimir una supuesta ratio decidendi de la Resolución que, manifiestamente, como puede comprobarse de su lectura, no es tal».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 17, 42, 93, 95 y 254 de la Ley Hipotecaria; 317 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 47, 52, 137, 138, 139 y 251 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 40 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 33, 34, 100 y 197 del Reglamento Hipotecario; 122 del Real

Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio y 2 de octubre de 2009, 14 de marzo y 8 de noviembre de 2013 y 1 de julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020, 5 de mayo de 2022, 13 de febrero de 2023, 10 de enero, 5 de marzo y 11 de abril de 2024 y 24 de julio de 2025.

1. La cuestión a resolver en este expediente consiste en si para tomar constancia de la subsistencia de una anotación preventiva de crédito refaccionario conforme a lo previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria basta o no con un decreto por el que se admite a trámite la demanda de juicio ordinario formulada instando la liquidación de crédito refaccionario y la conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas, presentado en unión de un escrito del interesado solicitando que así se haga constar y de copia de la demanda presentada; si para ello es necesario o no acreditar la autoliquidación y en su caso pago del Impuesto de dicha documentación, y si es o no admisible dicha solicitud teniendo en cuenta que la sociedad frente a la que se dirige la demanda ha sido declarada en concurso, teniendo por ello el juez del concurso tiene jurisdicción universal, exclusiva y excluyente sobre el patrimonio del concursado.

2. Antes de entrar en el fondo de las cuestiones objeto del recurso, es necesario precisar que parece haber una confusión entre aquello que se solicita por el interesado – la toma de razón de la iniciación del mencionado procedimiento con la finalidad de que quede constancia de ello y por tanto de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas por razón de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria– y aquello respecto de lo cual la registradora parece suspender la inscripción –la anotación de demanda que se ha solicitado en el procedimiento, pero sobre la que el decreto de admisión a trámite no resuelve y cuya inscripción por tanto no puede entenderse solicitada–.

Es cierto, como señala la registradora, que los términos del decreto no son muy claros. Pero de la lectura de este debe concluirse que no se ha adoptado todavía la medida cautelar solicitada de anotación preventiva de la demanda. Así resulta de que señala, en relación con el primer otrosí, que «de adoptarse la medida cautelar solicitada de anotación preventiva de la demanda», lo cual significa que todavía no se ha adoptado, y además, el primer otrosí de la demanda se refiere solo a la solicitud de que se certifique la admisión a trámite de la demanda a los solos efectos de acreditar la iniciación del procedimiento ante el Registro de la Propiedad para que subsistan las anotaciones preventivas de crédito refaccionario conforme al artículo 95 de la Ley Hipotecaria. También resulta la no adopción de que el mismo decreto señala que: «Al cuarto otrosí digo, interesando adopción de medida cautelar “inaudita parte”, dese cuenta a SS.^a para lo que se acuerda abrir pieza separada al efecto»: la medida cautelar solicitada en el otrosí cuarto es la anotación preventiva de la demanda, medida que queda claro que todavía no ha sido adoptada, pues solo se da cuenta de ello a la Magistrada para que decida lo que proceda.

Por otro lado, tampoco puede entenderse, como sostiene el recurrente, que no se solicita la inscripción de documento alguno, porque si ningún asiento registral –término que en una acepción amplia equivale al de inscripción– se pretende, tampoco tendría finalidad alguna la instancia presentada en el Registro, la calificación por la registradora de la documentación presentada ni en último término este expediente. Si el interesado solicita la constancia de la iniciación del procedimiento, ello podrá acceder o no a los libros del Registro, pero si lo hace, motivará un asiento donde quede constancia de ello, siendo decisión de la registradora, a falta de previsión legal expresa, la manera de realizarlo. Según el recurrente no se solicita una nueva inscripción, sino únicamente la subsistencia de la anotación preventiva por Ministerio de la Ley, pero con independencia de que se produzca o no ese efecto por Ministerio de la Ley, será necesario hacerlo constar en el Registro, para lo cual hay que practicar un asiento.

3. La cuestión acerca de si basta o no para tomar razón de la iniciación del juicio ordinario al que se refiere el artículo 95 de la Ley Hipotecaria el decreto mediante el que se admite a trámite la demanda interpuesta ya ha sido resuelta por este Centro Directivo mediante Resolución de fecha 24 de julio de 2025, dictada en exactamente el mismo supuesto que el que ahora motiva esta, si bien desde la perspectiva contraria: en el supuesto de aquella Resolución se pretendía la cancelación por caducidad de estas mismas anotaciones preventivas de crédito refaccionario, considerando el registrador que no era posible hacerlo, entre otros motivos, por constar presentada en el Registro documentación de la que resulta que el acreedor refaccionario ha interpuesto, antes de que caduque la anotación de crédito refaccionario, demanda de juicio ordinario en el Juzgado de Primera Instancia número 89 de Madrid, en la que ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito, y solicita además la conversión en hipoteca de las anotaciones de crédito refaccionario, si bien esa documentación había causado un asiento de presentación de fecha y rango posterior al de la instancia solicitando la cancelación. Esa documentación presentada con posterioridad es precisamente la que ha dado lugar a la nota de calificación que ahora es objeto de recurso.

El artículo 93 de la Ley Hipotecaria establece que: «El acreedor refaccionario podrá pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca, si al expirar el término señalado en el artículo anterior [esto es, el plazo de sesenta días de concluida la obra objeto de la refacción del artículo 92] no estuviere aún pagado por completo de su crédito, por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato. Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, o prorrogarlo mediante dicha conversión, o exigir el pago desde luego, para lo cual surtirán la anotación todos los efectos de la hipoteca»; y según el artículo 95 de la misma Ley Hipotecaria «Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca se decidirán en juicio ordinario. Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos».

Si en aquella Resolución se determinó que si de los asientos del Registro, del Libro Diario, resultaba que se están tramitando estas cuestiones en procedimiento ordinario en el que por decreto de fecha 9 de abril de 2025 se admitió a trámite la demanda del acreedor contra el deudor, de ello resultaba por tanto que ha de subsistir la anotación preventiva y que no es posible cancelarla, por el mismo motivo se resuelve ahora que basta con el decreto por el que se admite a trámite la demanda del acreedor contra el deudor, unido a un escrito del interesado solicitando que se tenga constancia de ello a efectos de lo previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria y a copia de la demanda interpuesta, para tomar razón de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario.

En aquella Resolución se precisó también que el artículo 92 de la Ley Hipotecaria permite al acreedor solicitar la conversión de la anotación en inscripción de hipoteca una vez transcurrido el plazo de sesenta días desde el fin de la obra, por lo que solicitada por este dicha conversión, unido al hecho de que según el artículo 95 de la Ley Hipotecaria la anotación de crédito refaccionario subsiste mientras existe pendiente un litigio judicial entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca, habiendo constancia de todo ello según lo que resultaba entonces de la documentación presentada en el Registro en el momento de la calificación, pues en ese momento ya constaba presentado el mencionado decreto de admisión a trámite de demanda, no es posible cancelar la anotación preventiva. Por este mismo motivo debe accederse a lo ahora solicitado, esto es, la constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario por estar sustanciándose en juicio ordinario las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que el decreto de admisión a trámite de la demanda es un documento público. Considera la registradora en su nota que, a pesar de ello, no es el título formal adecuado para practicar la inscripción correspondiente. Ciertamente no lo es para practicar anotación preventiva de la demanda, que es a lo que parece referirse la registradora en su nota de calificación. Pero dicha anotación

preventiva de demanda ni siquiera ha sido acordada, según lo que resulta de la documentación presentada, por lo que no podría practicarse, algo que por otra parte tampoco interesa el presentante, como pone de manifiesto el recurrente en su escrito. En cambio, sí que es título bastante para constatar la iniciación del procedimiento y para hacerlo constar así en el Registro a efectos de la subsistencia de la anotación preventiva de crédito refaccionario, conforme a lo previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria.

4. Por lo que se refiere a la necesidad de acreditar la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y la presentación del documento en oficina tributaria, son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 5 de mayo de 2022, 13 de febrero de 2023 y 11 de abril de 2024, entre otras muchas) ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales.

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». En similares términos se pronuncian los artículos 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y 100 de su Reglamento, así como el artículo 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 122 de su Reglamento.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el cumplimiento de tales requisitos tributarios puede resumirse del siguiente modo: el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; pero la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente, bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable, de modo que el registrador, al solo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

5. En el supuesto de este expediente, es cierto, tal como califica la registradora, que si se pretendiese la anotación preventiva de la demanda sería necesario, para poder practicar la anotación, que se acreditase la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y la presentación del documento en oficina tributaria, pues se trata de un acto sujeto al impuesto sobre actos jurídicos documentados (cfr. artículo 40 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

Sin embargo, como ya se ha expuesto en este caso no se pretende la anotación preventiva de la demanda, sino solo la constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas por concurrir el supuesto previsto en el artículo 95 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, el documento no contiene ningún acto sujeto al impuesto. Las anotaciones preventivas de crédito refaccionario en su día practicadas sí estaban sujetas al impuesto y la eventual conversión de estas en hipotecas o lo estará, o cuando menos se trataría de un supuesto dudoso en que el registrador para salvar su responsabilidad podría exigir la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción.

En cambio, el asiento que se practique en este caso únicamente servirá para dejar constancia de que subsisten las anotaciones preventivas y que no sería posible por ello cancelarlas, por lo que se trataría de un supuesto de no sujeción y por tanto no es necesario exigir que se acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales para poder tomar razón de la subsistencia.

6. El último defecto señalado por la registradora en su nota de calificación consiste en que el juez del concurso tiene jurisdicción universal, exclusiva y excluyente sobre el patrimonio del concursado, de modo que entiende que solo a dicha autoridad compete la posibilidad de que, en su caso, continúe el procedimiento ordinario en el Juzgado de Primera Instancia o, por el contrario, adopte cualquier medida tendente a proteger la masa patrimonial activa del concursado para el buen fin del procedimiento.

Dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Respecto de la calificación de la competencia tiene declarado este Centro Directivo (véanse Resoluciones de 31 de diciembre de 1981 y 17 de julio de 1989) que deben distinguirse los siguientes supuestos: a) aquéllos que son apreciables de oficio por el juez, por estar basados en motivos de orden público y en donde el juez que ha intervenido es incompetente, o por falta de jurisdicción al estar atribuido el asunto concreto a un juzgado o tribunal de diversa índole, o por falta de competencia objetiva al haber tenido lugar el procedimiento ante un tribunal de la misma jurisdicción pero de distinto grado, o por falta de competencia funcional a que se refiere expresamente el artículo 100 de la Ley Hipotecaria, y que por constituir todos ellos un presupuesto esencial del proceso, su infracción puede provocar la nulidad del acto, y b) aquellos otros supuestos de carácter dispositivo, basados en motivos de orden privado, como son los de competencia territorial donde quepa la sumisión de las partes a un determinado juzgado, bien expresa, bien tácitamente. Y así como en los casos del supuesto primero puede el registrador suspender el mandato, si aprecia la existencia de incompetencia por parte del juez o tribunal que lo ordenó, en el segundo de los supuestos no cabe esta misma solución, como ha puesto de relieve la doctrina hipotecarista, ya que ello supondría erigir al registrador en defensor de los intereses de las partes, que éstas pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna.

7. Tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la ley atribuya expresamente carácter imperativo (*cfr.* artículo 54.1 Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el juez (*cfr.* artículo 58 Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de un procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el juez donde radicaba la finca (Resolución de 24 de mayo de 2007), cambiando el criterio sostenido –con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia– por la Resolución de 31 de diciembre de 1981, ya que el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina en la actualidad que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella ley. En materia de tramitación de expedientes de dominio (como señala la Resolución de 15 de enero de 2009) para la reanudación de tracto sucesivo, también existe una norma que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En estos casos, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria determina que será competente para la tramitación del expediente de dominio, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el juez de Primera Instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal. No cabe por tanto tampoco en los expedientes de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido la sumisión expresa ni tácita al domicilio del incapacitado en cuya representación se haya tramitado el expediente. Al ser

norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, debe considerarse susceptible también de calificación por parte del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

8. En el caso concreto de este expediente, según resulta del decreto de admisión a trámite de la demanda, se ejercita acción de cumplimiento de contrato y reclamación de cantidad, con liquidación del crédito refaccionario derivado del contrato de obra en un determinado importe, y solicitud de conversión en hipoteca de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario practicadas a que se refiere este expediente. Resulta asimismo del decreto que se solicita como medida cautelar la anotación preventiva de la demanda.

Tal como señala la registradora en su nota de calificación, lo dispuesto en los artículos 137 y siguientes del texto refundido de la Ley Concursal debe ponerse en relación con los artículos 47, 52 y 251 del mismo. Como consecuencia de la situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el artículo 52.1 de la Ley Concursal, que establece en su apartado primero, en materia de acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el concursado –como lo es sin duda la acción ejercitada en este caso–, y en su apartado quinto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, que «la jurisdicción del juez del concurso será exclusiva y excluyente en las siguientes materias: (...) 1.^a Las acciones civiles con trascendencia patrimonial que se dirijan contra el concursado, con excepción de las que se ejerciten en los procesos civiles sobre adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores. (...) 5.^a Las medidas cautelares que afecten o pudieran afectar a los bienes y derechos del concursado integrados o que se integren en la masa activa, cualquiera que sea el tribunal o la autoridad administrativa que las hubiera acordado, excepto las que se adopten en los procesos de adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, filiación, matrimonio y menores». No estando en uno de esos supuestos excepcionales previstos, es competencia exclusiva y excluyente del juez del concurso el conocimiento de dichas acciones o la adopción de dichas medidas cautelares.

En este sentido, la propia Exposición de Motivos de la Ley Concursal señala que «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

En consecuencia, correspondería al juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, basada en motivos de orden público, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el registrador de la Propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal.

9. No cabría alegar que la medida cautelar de anotación preventiva de demanda sea accesoria respecto del procedimiento declarativo en que ha sido solicitada, pues todas las medidas cautelares lo son respecto de sus procesos principales conforme a lo dispuesto en el artículo 731 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sin embargo el texto refundido de la Ley Concursal no contempla las acciones de resolución entre las exceptuadas de la necesidad de que las medidas cautelares las adopte el juez del concurso (artículo 52).

Tampoco cabría alegar que la demanda cuya anotación preventiva se pretendiere hubiese sido interpuesta antes de la declaración del concurso, porque, de acuerdo con el principio de prioridad derivado del artículo 17 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes,

una vez le consta la situación de concurso al registrador, éste debe calificar conforme a la misma, en los términos recogidos por la Resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2009, esto es, con absoluta supeditación al procedimiento concursal.

De lo anterior resulta que no cabría en este caso la anotación de la demanda en caso de que sea ordenada como medida cautelar en el procedimiento. Por otra parte, de ser aplicable la continuación del procedimiento conforme a lo dispuesto en el artículo 137 del texto refundido de la Ley Concursal, deberá ser el juez del concurso quien así lo dictamine, al menos desde el punto de vista de la calificación registral, pues el registrador no puede decidir acerca de esta cuestión y como se ha dicho debe calificar con absoluta supeditación al procedimiento concursal.

Ahora bien, lo cierto es que la demanda ha sido interpuesta y ha sido admitida como resulta del decreto presentado. Por ello, a los únicos efectos de constancia de la subsistencia de las anotaciones preventivas de crédito refaccionario puede entenderse suficiente dicho decreto y la solicitud presentada, con independencia de las vicisitudes posteriores que tengan lugar en el procedimiento. Aunque, se reitera, en ningún caso podría ser admisible la anotación de la demanda u otras medidas de trascendencia sobre el patrimonio del deudor que pudieran ser adoptadas en dicho procedimiento, dada la situación concursal existente. Corresponderá al juez del concurso las decisiones a adoptar sobre la cuestión a la que se refiere este expediente.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que se han expresado.

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, 11 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.