

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17260 *Resolución de 5 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Calafell, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. M. P. y doña D. H. E. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2025 por la notaria de Barcelona, doña María de Zulueta Sagarra, con el número 5.462 de protocolo, los consortes don A. M. P. y doña D. H. E. adquirieron determinadas fincas a los vendedores, don A. R. B. y doña M. R. P. G.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Calafell, fue objeto de la siguiente de nota de calificación:

«Datos de Identificación del Documento:

Nombre autoridad: María de Zulueta Sagarra.

Población autoridad: Barcelona.

N.º protocolo: 5462/2025.

N.º entrada: 10951/2025.

N.º Diario: 2025.

N.º Asiento: 4963.

El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de este Registro en

Hechos:

Se presenta una escritura otorgada por don A. B. F. como administrador concursal de don A. M. P. y doña D. H. E. declaradas en concurso, la venta tiene por objeto las fincas 33733 y las fincas 33743 que se suspende porque falta la autorización del juzgado mercantil que declara el concurso de dichas personas con la intervención de los acreedores a los efectos de prestar el consentimiento a dicha venta.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria m artículo 28 a 37 y artículo 44 a 51 del TR de la Ley Concursal Ley 16/2022 de 5 de septiembre.

– Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, están sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, resuelve acerca de la

legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. 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 la presente calificación (...)

Calafell a 12/01/2026 El Registrador D. Pedro-Alfredo Álvarez González Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Alfredo Álvarez González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Calafell a día doce de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. P. y doña D. H. E. interpusieron recurso el día 6 de febrero de 2026 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. (...)

Tercero.

La calificación incurre en error fáctico esencial, pues ninguno de los suscritos, esto es, ni Don A. M. P. ni Doña D. H. E. hemos sido declarados en concurso de acreedores.

De la simple lectura de la escritura, se deduce con claridad meridiana que el Sr. B. F. comparece a los efectos de completar la capacidad de los vendedores, no de los compradores.

En consecuencia, no existe administrador concursal respecto de los suscritos, ni es exigible autorización del Juzgado Mercantil, por lo que la causa de suspensión carece de fundamento.

A los anteriores Hechos, son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. (...)

IV. Error en los hechos determinantes de la calificación.

La nota de calificación de 12 de enero fundamenta la suspensión en que los suscritos, los compradores, hemos sido declarados en algún momento de la historia en concurso de acreedores.

La DGRSJFP ha reiterado que la calificación debe basarse en hechos ciertos y comprobables, y que el error en los presupuestos fácticos invalida la calificación, siendo esta una doctrina absolutamente consolidada.

Al no existir declaración de concurso de los suscritos, nada se les puede exigir.

La exigencia de un requisito inexistente en Derecho constituye un exceso en la calificación contrario al art. 18 LH, que limita la función calificadora a la legalidad del título presentado y a los hechos que resulten del propio Registro.

V. Principio de legalidad y necesidad de rectificación.

El error fáctico determina que la calificación carezca de fundamento jurídico suficiente, vulnerando el principio de legalidad registral.

La doctrina de la DGSJFP establece que, cuando la calificación se basa en un presupuesto inexistente o erróneo, procede su revocación y la inscripción del título».

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de febrero de 2026, el registrador de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro

Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no recibieron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

1. La presente resolución tiene por objeto la inscripción de una escritura de compraventa.

El único motivo de suspensión que consta esgrimido en la nota de calificación recurrida consiste en afirmar que los compradores, don A. M. P. y doña D. H. E., han sido declarados en concurso de acreedores, requiriéndose por ello la pertinente autorización del Juzgado Mercantil.

Frente a esta motivación, los compradores y ahora recurrentes alegan la existencia de un evidente error fáctico por parte del registrador. Argumentan que de la sola y atenta lectura de la escritura resulta que quienes se hallan en procedimiento concursal son exclusivamente los vendedores (don A. R. B. y doña M. R. P. G.), disponiendo los compradores de su plena e íntegra capacidad de obrar por lo que el defecto señalado en la nota de calificación es erróneo y debe ser revocado.

2. Como determina de manera terminante el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso «deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Esta regla de procedimiento básica excluye que el registrador pueda invocar nuevos defectos, reformular los existentes, o aportar nueva fundamentación fáctica en el trámite del informe preceptivo.

En el expediente examinado, la nota de calificación atribuye indubitadamente la situación concursal, y la consiguiente carencia de capacidad, a la parte adquirente.

Esta afirmación constituye un error fáctico contrario al propio contenido del título presentado, de cuyos apartados I y V de la exposición resulta que son los transmitentes quienes están en situación legal de concursados.

Pese a que el registrador intenta, a través de su informe en defensa de la nota, derivar las exigencias de falta de autorización judicial concursal e intervención de acreedores a la situación de insolvencia de los vendedores, dicho cambio de argumentación resulta extemporáneo e improcedente en sede de recurso, por no ser el fundamento esgrimido originariamente frente al cual los interesados articularon su defensa.

Sustentándose la nota de calificación en un presupuesto fáctico claramente erróneo, procede la estimación del recurso, sin perjuicio del derecho y del deber del registrador de dictar, en caso de observarse verdaderos impedimentos legales aplicables a los transmitentes, una nueva calificación carente de errores y adecuadamente fundamentada.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de mayo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.