

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17467 *Resolución de 4 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Badajoz n.º 3, de no practicar una anotación de concurso voluntario y una inscripción de apertura de la fase de liquidación y aprobación del plan de liquidación.*

En el recurso interpuesto por don S. G. L., en nombre y representación de la entidad «Inmogestión Económica, S.L.», contra la decisión del registrador de la Propiedad de Badajoz número 3, don Ignacio Burgos Bravo, de no practicar una anotación de concurso voluntario y una inscripción de apertura de la fase de liquidación y aprobación del plan de liquidación.

Hechos

I

El día 7 de enero de 2026, se expidió la siguiente certificación de calificación de inscripción practicada:

«Ignacio Burgos Bravo, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Badajoz n.º 3, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura N.º 2370/2025 de fecha veintitrés de septiembre del año dos mil veinticinco del Notario de Badajoz, Doña María José del Castillo Vico.

Asiento: 5039/2025 - Título: compraventa.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 24/09/2025, liquidado 15/12/2025, aportada documentación 15/12/2025.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 2370/2025 del/la Notario de Badajoz, Doña María José del Castillo Vico, ha sido inscrito en el día de hoy la declaración de concurso, apertura de fase de liquidación y aprobación del plan de liquidación de la vendedora la sociedad Translusitania S.L. Unipersonal, inscripciones 6.ª y 7.ª y la inscripción del pleno dominio a favor de la mercantil Inmogestión Económica S.L., de la finca: N.º 53616 del municipio de Badajoz Sección 2, inscrita en la inscripción 8.ª Código de finca registral n.º 06018000644081. Referencia catastral: 7043826PD7074C0001XY.

Se ha practicado la inscripción de la sociedad Translusitania S.L. Unipersonal en el libro de Alteración de las facultades de administración y disposición, inscripción

Al margen de dicha inscripción se ha/n extendido una nota/s de afección fiscal.

No se ha hecho constar la calificación energética del edificio que resulta de la certificación de eficiencia energética que se incorpora al documento.

Se ha hecho constar que la parte transmitente ha declarado que no se ha realizado en la finca transmitida ninguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio Burgos Bravo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Badajoz N.º 3 a día siete de enero del dos mil veintiséis.»

II

Contra la anterior certificación registral, don S. G. L., en nombre y representación de la entidad «Inmogestión Económica, S.L.», interpuso recurso el día 6 de febrero de 2026 mediante el siguiente escrito:

«Primero. Título presentado e inscripción practicada.

Con fecha 15 de diciembre de 2025 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Badajoz n.º 3 la escritura pública de compraventa, protocolo 2370/2025, autorizada el 23 de septiembre de 2025 por la Notaría de Badajoz Doña María José del Castillo Vico, por la que la mercantil Translusitania, S.L. Unipersonal transmitía el pleno dominio de la finca registral 53.616 a favor de Inmogestión Económica, S.L.

Segundo. Situación registral previa y cumplimiento del tracto sucesivo.

La finca constaba previamente inscrita a nombre de Doña B. M. C.

Junto con la escritura de compraventa se aportó escritura de constitución de la sociedad vendedora (Translusitania, S.L.), en la que la citada señora aportó el inmueble como aportación no dineraria al capital social.

Dicho título se aportó exclusivamente a efectos de cumplimentar el tracto sucesivo conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, permitiendo el encadenamiento registral desde la titular originaria a la sociedad y, de esta, al adquirente final.

Es hecho relevante que:

– En la nota simple informativa solicitada por la Notaría autorizante la misma mañana de la firma, según la información registral disponible en ese momento, no constaba inscripción alguna relativa a concurso de acreedores, fase de liquidación, ni plan de liquidación, ni figuraba la finca gravada portales conceptos, apareciendo libre de cargas.

Tercero. Inscripción de oficio de circunstancias concursales como “cargas”.

No obstante lo anterior, el Registrador, con ocasión del despacho del título presentado, ha practicado, la inscripción de la declaración de concurso de la sociedad transmitente, la apertura de la fase de liquidación, y la aprobación del plan de liquidación.

Extendiendo tales asientos como inscripciones 6.ª y 7.ª, bajo el epígrafe de “otras cargas” que gravan la finca.

Dichas inscripciones se han practicado, sin asiento de presentación previo independiente, sin haber sido solicitadas por el presentante, y sin constituir verdaderas cargas reales con eficacia frente al nuevo titular (...)

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que:

1. Estime el presente recurso y revoque la calificación recurrida.
2. Declare improcedente la inscripción de las circunstancias concursales de la transmitente como cargas reales.
3. Ordene la rectificación del folio real de la finca registral 53.616, cancelando dichas menciones como cargas o, en su caso, relegándolas a la condición de meros antecedentes históricos del titular anterior, sin eficacia real (...).»

III

Mediante escrito, de fecha 18 de febrero de 2026, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hacía constar lo siguiente:

«Primero. Mediante la citada escritura, que fue presentada bajo el asiento 5039 del Diario 2025, la Sociedad Translusitania S.L. Unipersonal transmitió a la Mercantil “Inmogestión Económica, S.L., el local en planta baja de la casa o edificio sito en la calle (...), de Badajoz –registral 53.616–, que motivó, con fecha 7 de Enero del corriente año, la inscripción 8.^a Dicha Sociedad vendedora, estaba representada, por Doña B. M. C., como su Administradora/liquidadora única, al encontrarse en situación concursal, en virtud de los autos de Concurso Voluntario Ordinario número 254/2024, que se siguieron ante el Juzgado de lo Mercantil número 1, de los de Badajoz.

Y en la escritura indicada, están incorporados, como documentos unidos, los autos del concurso y el plan de liquidación de la sociedad Translusitania S.L. que motivaron, con fechas 7 de enero último, las inscripciones 6.^a y 7.^a

Segundo. Indicada escritura fue inscrita en dicho día 7 de enero último, siendo comunicado, al presentante, Señor G. L., tanto su despacho como la cuantía de la minuta girada a que ascendía las operaciones practicadas (...)

Por todo ello, ante dichas alegaciones y hechos, el Registrador que suscribe, manifiesta:

A. El artículo 425 del Reglamento Hipotecario, establece que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas, por tanto, dando la Sociedad vendedora, estaba declarada en concurso, según el documento de compraventa presentado, y no constaba inscrito, las inscripciones pertinente al concurso, y la documentación relativa al concurso, constaba unida a la escritura de compraventa, este Registrador, ha practicó las inscripciones pertinentes al concurso, y que motivó las citadas inscripciones 5.^a y 6.^a

B. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, establece: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”, en virtud de lo expuesto, no se puede declarar improcedente la inscripción de las circunstancias concursales de la transmitente como cargas reales, que solicita el recurrente, en el apartado 2 del suplicatorio, debido a que dichas inscripciones al encontrarse practicadas, están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por tanto, para cancelar dichas inscripciones, se necesitaría el pertinente mandamiento de cancelación emitido por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Badajoz, y no como solicita el recurrente, en el apartado 3 del suplicatorio “Ordene la rectificación del folio cancelando dichas menciones como cargas o, en su caso, relegándolas a la condición de meros antecedentes históricos del titular anterior, sin eficacia real”.

C. Es necesario destacar también que la capacidad de una persona o entidad sujeta a un procedimiento concursal, depende del contenido de la declaración de concurso y trámites posteriores del mismo, que se realizan necesariamente por la Autoridad Judicial. Por tanto, es indispensable que estas cuestiones figuren en el Registro, a los efectos de la legitimidad del disponente. Tanto es así, que si los documentos relativos al concurso no se hubieran aportado, hubiera sido necesario suspender la inscripción solicitada, en este caso una compraventa, hasta que esta legitimación del disponente quedara suficientemente acreditada.»

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 19, 19 bis, 38, 40, 42, 66, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las reiteradísimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999, 13 de octubre de 2009, 14 de marzo y 10 de octubre 2016, 12 y 23 de enero, 23 de febrero, 21 de abril, 9 y 29 de mayo, 6, 7, 12 y 30 de junio y 27 de julio de 2017, 12 de enero, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre 2018 y 14 de marzo y 25 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de octubre de 2020 y 4 de febrero, 3 de marzo, 17 de junio, 26 de julio y 6 de octubre de 2021, sobre la improcedencia del recurso para impugnar asientos registrales practicados.

1. Practicada anotación preventiva de declaración de concurso e inscrita la aprobación de la fase de liquidación y el plan de liquidación en el Registro de la Propiedad, solicita el recurrente que se declare improcedente la inscripción de las circunstancias concursales de la transmitente como cargas reales; y se ordene la rectificación del folio real de la finca registral 53.616, cancelando dichas menciones como cargas o, en su caso, relegándolas a la condición de meros antecedentes históricos del titular anterior, sin eficacia real.

El registrador señala que fue correcta la constancia registral de la situación concursal, así como la apertura de la fase de liquidación y la aprobación del plan de liquidación, y que no procede cancelar dichas inscripciones al encontrarse practicadas y estar bajo la salvaguardia de los tribunales, siendo preciso para cancelar dichas inscripciones, el pertinente mandamiento de cancelación emitido por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Badajoz.

Dos son, en definitiva, las cuestiones planteadas en el presente expediente. La primera cuestión es la relativa a si fue correcta la actuación del registrador al hacer constar la apertura del concurso, así como la apertura de la fase de liquidación; la segunda es si procede cancelar la situación concursal una vez transmitida la finca registral según lo acordado en el plan de liquidación.

2. Respecto de si fue procedente la práctica del reflejo registral de la situación de apertura del concurso, así como la apertura de la fase de liquidación y el plan de liquidación, esta Dirección General debe recordar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) por lo que esta Dirección General debe abstenerse de realizar cualquier pronunciamiento respecto de la extensión de los referidos asientos.

En esta cuestión la nota debe ser confirmada.

3. Cuestión distinta a la anterior es determinar si inscrita la transmisión de la propiedad de la finca habiéndose realizado dicha transmisión en cumplimiento del plan de liquidación, habiendo sido calificada positivamente dicha transmisión como ajustada al plan de liquidación, procede la cancelación de los asientos relativos a la situación concursal o si, por el contrario, como sostiene el registrador, para cancelar dicha situación concursal se precisa mandamiento del Juzgado que conoce del concurso.

Ya esta Dirección General en su Resolución de 19 de junio de 2020 manifestó que: «5. Ahora bien, configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular. Será en el momento de practicarse la inscripción de la transmisión o de expedirse certificación —una vez verificada la transmisión— y siempre que se hayan cumplido los requisitos legales (sean los requisitos del convenio, del plan de liquidación, o concurriendo autorización judicial cuando sea procedente, esto es, una vez cumplidos los requisitos legales según la fase

concursal en que se encuentre el concursado) cuando puedan cancelarse la referencia a la situación concursal, o antes si se ordena así judicialmente».

En esta cuestión el recurso debe ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota en cuanto a la segunda cuestión de la nota de calificación y confirmar el defecto y desestimar el recurso en cuanto a la primera cuestión, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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