

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21746 *Resolución de 30 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de O Barco-A Pobra de Trives, por la que se suspende la cancelación de unas cargas hipotecarias ordenada por mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don A. V. A., como administrador concursal de la entidad «Calizas Rubia, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives, doña Paula Mireya Ramírez Pino, por la que se suspende la cancelación de unas cargas hipotecarias ordenada por mandamiento judicial.

Hechos

I

Mediante mandamiento de cancelación expedido el día 30 de enero de 2026 por la letrada de la Administración de Justicia de la Plaza número 4 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Ourense, doña P. A. A. C., dictado en el procedimiento de liquidación de concurso abreviado número 35/2021, que incorporaba un auto firme de fecha 20 de enero de 2026, se ordenó la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso y las derivadas del mismo, incluida la carga hipotecaria que gravaba la finca registral número 10.739 de Rubiá.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de O Barco-A Pobra de Trives, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación con la cancelación de las hipotecas que aparecen inscritas sobre la finca, debería resultar del mandamiento que se ha dado conocimiento a las acreedoras hipotecarias del plan de liquidación y las medidas tomadas con relación a la satisfacción de dicho crédito con privilegio especial.

No es suficiente el auto presentado porque de sus antecedentes no resulta nada al respecto, solo la petición de cancelación de la hipoteca por parte del administrador concursal. Tampoco permite cancelar la diligencia de adición que se acompaña, de la que resulta la notificación de la cancelación a las partes. Sería suficiente respecto de la anotación de embargo existente. Pero no en cuanto a la hipoteca, para la que la doctrina de la DGSJFP exige, junto a la notificación de la cancelación, la puesta en conocimiento del plan y de las medidas tomadas para el pago de la deuda. Además, en este caso, si se pretendiera que esta notificación fuera suficiente, del mandamiento sólo resulta que se ha notificado a “las partes” y entre ellas que estén las entidades acreedoras.

Tampoco se ha podido acceder al plan de liquidación y al auto firme aprobatorio del mismo, del que podrían deducirse los extremos que se solicitan.

Y, por último, si se tratara de una medida judicial adoptada para facilitar la transmisión de la finca, esto es, con carácter previo a dicha transmisión, no se dan las condiciones que exigió la DGSJFP para un caso similar: el mandamiento judicial tiene que dejar constancia expresa de que “se ha considerado que se habían cumplido los

requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiéndose que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal" (RDGSJFP de 5 de febrero de 2021).

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes,

Hechos.

I. A las 12:30:00 horas del día diecinueve de febrero del año dos mil veintiséis bajo el asiento número 149 del Diario 2026, A. V. A. presenta por mensajero Ontime un testimonio del auto expedido el día veinte de enero del año dos mil veintiséis, por P. A. A. C., letrada de justicia del Juzg. 1.ª Inst. n.º 4 Ourense, donde se sigue Procedimiento de Sección V liquidación concurso abreviado 35/2021 de la entidad Calizas Rubia, S.L., ordenando la cancelación de todas las cargas anteriores *[sic]* al concurso y las derivadas del concurso así como la anotación del concurso y apertura de liquidación incluida la carga hipotecaria sobre la finca número 10739 de Rubiana.

Presentada el día 5/3/2026 por A. V. A., la correspondiente autoliquidación del documento expresado. II.—Del mandamiento presentado resulta que por parte del administrador concursal se solicitó la cancelación de la carga hipotecaria que pesa sobre la finca 10739.

II. Examinado el historial registral de la finca, consta inscrito el concurso voluntario de acreedores 35/2021, inscripción 8.ª y, con anterioridad, la hipoteca de la inscripción a favor de la entidad Talleres Nino Barco SL y la hipoteca de la inscripción 4.ª a favor de la entidad Pescados Acegurría SL; consta igualmente una anotación de embargo, pero ésta ha incurrido ya en caducidad, aunque pendiente de cancelación, por haber cumplido 4 años de vigencia el 24 de febrero de 2025, sin que conste nota marginal de expedición de certificación de cargas que implicara ampliación de dicho plazo, con arreglo a la doctrina que así lo declara el Tribunal Supremo.

III. La finca consta todavía inscrita a nombre de la concursada, Calizas Rubiá SL. No se ha inscrito, ni en esta finca, ni en otra de este registro, acto de transmisión alguno en cumplimiento o ejecución del plan de liquidación. Si hubiera sido así y se conservara en la base de datos de este registro el plan y la resolución judicial que lo aprobaba, se habría podido conocer, a efectos de calificación registral, el contenido del plan y los extremos que el juzgado hubiera podido modificar del mismo.

IV. A través del Fichero Localizador de Entidades Inscritas, se comprueba que la inscripción 5.ª de la hoja registral de Calizas Rubiá SL es la de aprobación del plan de liquidación, en concreto constan dos autos: el de aprobación del plan de liquidación y el de formación de la sección de calificación. Y accediendo al contenido literal de dicha inscripción se hace constar, entre otros extremos del auto de aprobación del plan, que se reconoce el crédito de Pescados Acegurría SL en la cantidad determinada por el administrador concursal.

V. Y accediendo a través de publicidadconcursal.es al Registro Público Concursal, no se obtiene como contenido descargable el contenido del plan de liquidación.

Fundamentos de Derecho.

En relación con ventas llevadas a cabo en fase de liquidación, por lo que se refiere a la cancelación de hipotecas inscritas con anterioridad al concurso inscrito o anotado, la RDGRN de 18 de noviembre de 2013 (confirmada por la STS de 21 de noviembre de 2017), tomando en consideración las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador

conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca – aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado conocimiento a los acreedores hipotecarios del plan de liquidación, las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial y que el plan de liquidación –no el auto ordenando la cancelación– es firme. Esta doctrina fue reiterada en resoluciones de 13 de octubre de 2014, de 10 de diciembre de 2019 y de 11 de febrero de 2021.

Por su parte, la resolución de 5 de febrero de 2021, con cita del art. 210 TRLC, declara admisible que se ordene la cancelación de una hipoteca anterior al concurso al haberse autorizado la venta directa de la finca en ausencia de plan de liquidación (y sin que conste en el expediente que la venta efectivamente se hubiese formalizado), por constar en el expediente auto del que resultaba que se había dado audiencia al acreedor notificándole el propósito de venta, así como el precio y el grado de satisfacción de su crédito, sin que hubiese mostrado oposición, entendiéndose con ello cumplidas las exigencias del art. 155.4 LC-2003 (hoy 210 TRLC).

Y otra de las resoluciones citadas, de 11 de febrero de 2021 recalca que si en el proceso concursal el juez ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, al entender que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el art. 100 RH otorga a los registradores el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

Pero ninguna de estas dos posibilidades paralelas se ha acreditado en este caso.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1 0 de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación (...).

La registradora de la Propiedad. Fdo. Paula Mireya Ramírez Pino. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Mireya Ramírez Pino, registrador/a de Registro Propiedad O Barco-A Pobra de Trives a día dieciséis de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. V. A., como administrador concursal de la entidad «Calizas Rubia, SL», interpuso recurso el día 30 de marzo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

- «I. Hechos (...).
- II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia exclusiva del juez del concurso.

De conformidad con los artículos 55 y 56 del Texto Refundido de la Ley Concursal (TRLC), el juez del concurso ostenta competencia exclusiva y excluyente para conocer de toda ejecución o realización de bienes y derechos integrados en la masa activa.

Ello incluye la venta de bienes hipotecados y la cancelación de las cargas registrales que pesen sobre ellos cuando dicha cancelación se ordena expresamente en resolución judicial firme.

En consecuencia, el Registrador carece de competencia para revisar el fondo de la resolución judicial y debe limitar su calificación a los aspectos formales (competencia del órgano, firmeza, congruencia y claridad del mandato).

Resulta, por tanto, improcedente que el Registrador entre a valorar el fondo de la resolución judicial o condicione su cumplimiento al consentimiento del acreedor hipotecario.

Segundo. Inexistencia de crédito con privilegio especial.

Del informe de la Administración Concursal incorporado a las actuaciones del procedimiento concursal se desprende que no existe crédito con privilegio especial reconocido sobre la finca objeto de transmisión.

En consecuencia, conforme a los artículos 270 y 271 TRLC, la finca no está afecta a ningún crédito privilegiado, pudiendo venderse libre de cargas, sin que sea necesario el consentimiento de acreedor alguno.

La resolución judicial se ajusta plenamente al régimen legal, pues en ausencia de crédito con privilegio especial reconocido, no opera la limitación del artículo 155.4 TRLC.

En consecuencia, la finca puede transmitirse libre de cargas conforme a lo dispuesto en el Auto judicial.

Por tanto, la orden judicial de cancelación es plenamente procedente (...).

Tercero. Límites de la calificación registral.

El Auto de fecha 30 de Enero de 2026, firme y dictado por órgano judicial competente, contiene un mandato claro y expreso de cancelación de la hipoteca.

Según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación de documentos judiciales debe limitarse a la competencia, la congruencia del mandato y las formalidades extrínsecas. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado (resoluciones de 28 de junio de 2024, 14 de marzo de 2023, y 28 de septiembre de 2022) que el Registrador no puede revisar el fondo de una resolución judicial firme.

Cuarto. Enajenación en fase de liquidación.

El artículo 415 TRLC faculta al juez para ordenar la enajenación directa y la cancelación de cargas registrales durante la fase de liquidación cuando sea necesario para la efectividad de la transmisión.

El Auto recurrido se ajusta plenamente a este precepto.

III. Petición.

Por todo lo expuesto,

Solicita:

1. Que se admita el presente recurso contra la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad de Barco de Valdeorras de fecha 16/03/2026, asiento de presentación número 149, Diario 2026 numero de entrada 470/2026.

2. Que se revoque la citada calificación y se declare procedente la cancelación de la hipoteca y demás cargas inscritas sobre la finca registral número 10.739, en cumplimiento del Auto dictado Juzgado de 1.^a Instancia número 4 de Ourense con competencias en el orden jurisdiccional mercantil en toda la provincia de fecha 30 de enero de 2026.

3. Que se ordene al Registro de la Propiedad la práctica de la cancelación e inscripción de la transmisión libre de cargas a favor del adquirente designado en dicho Auto».

IV

La registradora de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba que del recurso interpuesto se dio traslado al Juzgado que expidió el título calificado, sin que éste haya formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 132, 323 a 328 de la Ley Hipotecaria; 209 y 210 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 100 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de febrero de 2023 y las Sentencias y Resoluciones en ella citadas.

1. El núcleo del debate reside en determinar si procede cancelar registralmente unas hipotecas inscritas sobre una finca titularidad de una sociedad concursada, mediante la sola aportación de un mandamiento de cancelación derivado de un auto del juez del concurso que ordena de forma genérica alzar «todas las cargas anteriores al concurso», sin que dicho mandamiento haga constar expresamente la intervención y garantías procedimentales de los acreedores con privilegio especial titulares de los asientos a cancelar.

La registradora alega, como defectos que impiden la cancelación ordenada, que la documentación aportada es insuficiente, al no detallarse en el mandamiento si los acreedores hipotecarios han tenido conocimiento del plan de liquidación y de las medidas tomadas para el pago de la deuda, o, en su defecto, por omitir un juicio expreso del órgano judicial sobre el cumplimiento de la intervención legal prevista de los acreedores con privilegio especial.

En su lugar, la parte recurrente sostiene que el juez posee competencia exclusiva para ordenar estas cancelaciones, que el mandato es firme y que el registrador no está facultado para adentrarse en el fondo de las decisiones judiciales, alegando además a través de diversa documentación (no presentada para la inicial calificación) la ausencia de reconocimiento del crédito privilegiado en los textos definitivos del concurso.

La registradora en su informe invoca que con el recurso «se aportan (...) una serie de documentos que no habían sido presentados con anterioridad y que no pueden ser tomados en consideración».

2. Con carácter previo debe recordarse que conforme al 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. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Asimismo, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022). Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación de la registradora; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable en la registradora.

3. Como dispuso la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia

de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

También hay que citar la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina resulta de la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Por ello, es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

4. Este Centro Directivo (cfr. Resoluciones 11 de septiembre de 2017, 17 de mayo de 2018, 29 de abril y 5 de junio de 2019 y 5 y 11 de febrero de 2021), ha puesto de relieve que: «las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal, en su redacción anterior) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación. El carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal), se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo».

Como puso de manifiesto la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, «conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de

los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia, pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hiciera constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal (actuales artículos 209 y 210 del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, en vigor desde el 1 de septiembre de 2020).

Y, a modo de conclusión, la reseñada resolución afirma que «(...) si en el procedimiento judicial se ha considerado que se han cumplido los requisitos que la Ley Concursal establece para que se pueda llevar a cabo la venta, afirmando que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal conforme al artículo 210 texto refundido de la Ley Concursal (...) excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

5. Sin embargo, en el supuesto objeto del presente recurso, y siguiendo la doctrina expuesta, del título calificado, como destaca la nota de calificación registral recurrida, no consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios cuya inscripción de hipoteca se ordena cancelar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 30 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.