

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22198 *Resolución de 6 de julio 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 Fuenlabrada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en la que tres hermanos venden cada uno su tercera parte indivisa de una misma finca, pero uno de ellos en un precio muy inferior a los otros dos.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en la que tres hermanos venden cada uno su tercera parte indivisa de una misma finca, pero uno de ellos en un precio muy inferior a los otros dos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de febrero de 2026 por el notario de Fuenlabrada, don Ricardo Cabanas Trejo, con el número 390 de protocolo, don A. M., doña M. C. y doña M. I. D. M. vendieron a doña M. G. G. la finca registral número 30.542 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero: Se presenta el diecisiete de febrero a las nueve horas, habiéndose remitido telemáticamente a las ocho horas y cincuenta y cinco minutos, fuera del horario de presentación del Libro Diario, por lo que se presenta a las nueve horas, copia autorizada electrónica de la escritura otorgada el dieciséis de febrero del año dos mil veintiséis, ante el Notario de Fuenlabrada Don Ricardo Cabanas Trejo, número 390/2026 de protocolo, por la que A. M. D. M., M. C. D. M. y M. I. D. M. venden a M. G. G. la finca número 30542 de Fuenlabrada Sección 3, vivienda (...) Se suspendió la calificación del documento por no acreditarse previamente el pago del Impuesto correspondiente de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, recibándose telemáticamente remitida por G. S. L. copia electrónica de la carta de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y justificante de plusvalía, relativos a la escritura a que se refiere el asiento adjunto el 2 de marzo de 2026.

Segundo: De consulta realizada al Registro Público Concursal resulta que uno de los vendedores, don A. M. D. M., se encuentra en situación de concurso voluntario, en virtud de auto de 13 de junio de 2024, procedimiento Concurso consecutivo 264/2024 ante el Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid. Se incorporan consultas en la escritura donde no sale resultado alguno, se desconoce si se han introducido los datos con algún error.

Tercero: No se indica el precio de la compraventa sino que se hace constar lo siguiente:

“El precio de esta compraventa es individual para cada uno de los vendedores, en los términos que a continuación se indican:

A. Precio de la vendedora doña M. C. D. M., cuarenta y siete mil euros (47.000,00 €), que se abona mediante transferencia bancaria a efectuar en el día de hoy, con posterioridad a este acto, desde la cuenta número... a la cuenta número...

B. Precio de la vendedora doña M. I. D. M. cuarenta y siete mil euros (47.000,00 €) que se abona mediante transferencia a efectuar en el día de hoy, con posterioridad a este acto, desde la cuenta número. a la cuenta número...

Estas dos primeras vendedoras otorgan carta de pago por la cantidad recibida, salvo buen fin de las transferencias.

C. Precio del vendedor don A. M. D. M. mil euros (1.000,00 €), que confiesa recibido en efectivo metálico, el día 13 de febrero de 2026, por lo que otorga carta de pago.”

Cuarto: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos Jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario, y concordantes.

Segundo: De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

De consulta realizada al Registro Público Concursal (cfr. Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero de 2012) resulta que uno de los vendedores, don A. M. D. M., se encuentra en situación de concurso voluntario, en virtud de auto de 13 de junio de 2024, procedimiento Concurso consecutivo 264/2024 ante el Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid.

1. Falta la comparecencia del administrador concursal.

Es defecto que impide la inscripción el no haber intervenido el administrador concursal prestando autorización o conformidad a la compra efectuada, o como sustitución del deudor concursado, según se haya establecido la intervención o suspensión de las facultades de administración y disposición del vendedor en el auto de declaración de concurso.

Las limitaciones a las facultades patrimoniales del concursado son efecto inmediato del auto de declaración de concurso. En el citado auto, conforme al artículo 28.1.2.º y 3.ª LC, deben hacerse constar los efectos sobre las facultades de administración y disposición del deudor respecto de su patrimonio, así como el nombramiento y las facultades de los administradores concursales. Como el auto de declaración de concurso es ejecutivo –produce sus efectos de inmediato–, aunque no sea firme, las limitaciones patrimoniales afectan al concursado desde la fecha del mismo (conforme a los artículos 30, 111, 112 LC), con independencia de que se le haya dado o no publicidad (prevista en los artículos 35 y ss LC).

En materia de facultades dispositivas del deudor sobre sus bienes resultan esenciales los artículos 106 y siguientes LC, del que resulta la necesaria actuación de la administración concursal, en este caso se presume que como complemento del consentimiento –al entender que el deudor está en régimen de intervención por ser el concurso voluntario (en otro caso habría de intervenir el administrador concursal como sustitución del deudor si se ha acordado la suspensión de facultades del deudor).

Como señala la Resolución de 14 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: “La calificación debe ser confirmada, pues en situación

de concurso de acreedores de la sociedad compradora debe exigirse la intervención del administrador concursal (artículo 40, apartados 1 y 2 de la vigente Ley Concursal). Los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de suspensión, no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del Juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (artículo 40.7 de la Ley Concursal).

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo (Resoluciones de 26 de enero, 16 de febrero, 4 de mayo de 2012, 20 de septiembre de 2013 y 4 de julio de 2018, primera, segunda y tercera, entre otras), que la declaración del concurso hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Así, el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, que 'producirá sus efectos de inmediato (...) y será ejecutivo, aunque no sea firme' (artículo 21.2 de la Ley Concursal), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extrarregistral y registral prevista en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal. Este último artículo establece los efectos posteriores y específicos que se producen como consecuencia de la constancia de la declaración concursal en el ámbito registral, pero en ningún modo altera la eficacia de tal declaración. Desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso."

A tenor del artículo 109 de la Ley Concursal sobre Infracción del régimen de limitación o suspensión de facultades:

"1. Los actos del concursado que infrinjan la limitación o la suspensión de las facultades patrimoniales acordada por el juez del concurso solo podrán ser anulados a instancia de la administración concursal, salvo que esta los hubiese convalidado o confirmado.

2. Cualquier acreedor y quien haya sido parte en la relación contractual afectada por la infracción podrá requerir de la administración concursal que se pronuncie acerca del ejercicio de la correspondiente acción o de la convalidación o confirmación del acto.

3. La acción de anulación se tramitará por los cauces del incidente concursal. De haberse formulado el requerimiento, la acción caducará al cumplirse un mes desde la fecha de este. En otro caso, caducará con el cumplimiento del convenio por el deudor o, en el supuesto de liquidación, con la finalización de esta.

4. Los actos realizados por el concursado con infracción de la limitación o de la suspensión de facultades patrimoniales no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, alcance firmeza la resolución judicial por la que se desestime la pretensión de anulación o se acredite la caducidad de la acción."

Conforme a Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero de 2012: "Por tal motivo, el registrador no puede, desconociendo tales restricciones, permitir el acceso al Registro de actos otorgados por el deudor concursado que la propia Ley Concursal considera anulables y dispone que no 'podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme' (artículo 40 de la Ley Concursal). En cuanto tales efectos se producen desde la fecha del auto de declaración del concurso y no se detienen ante la buena fe o ignorancia de quienes fueron parte en el contrato, también han de ser tenidos

en cuenta a la hora de calificar el acto viciado, siempre que la situación concursal le conste de forma fehaciente al registrador”.

En el mismo sentido se pronuncia la RDGRN de 26 de octubre de 2018, que además añade lo siguiente: “Por otro lado y como ha recordado la también reciente Resolución de 4 de junio de 2018 (cuyo supuesto de hecho guarda una evidente analogía con el que da lugar a la presente): ‘(...) esta Dirección General tiene declarado que la coherencia y la funcionalidad del sistema legal exige que los registradores de la propiedad, en el momento de calificar la capacidad de las partes, comprueben mediante la consulta del Registro Público Concursal si alguna de ellas tiene limitadas o suspendidas las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio propio (Resoluciones de 16 de diciembre de 2012, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017); y esa comprobación debe hacerse cuando el título se presenta originariamente a inscripción, y no después. En la práctica española es frecuente que la existencia del concurso no conste en la historia registral de la finca ni en el Libro de Incapacitados del Registro de la Propiedad; y de ahí la extraordinaria importancia de esa elemental cautela con la que tiene que actuar el registrador’.

3. La doctrina expuesta conduce con total claridad a la afirmación de pertinencia de la calificación emitida por el registrador. Resulta, al tiempo de la calificación, que la persona física vendedora se encontraba en situación de concurso de acreedores y que sus facultades de administración estaban intervenidas con las consecuencias previstas en los artículos 40, 43 y 44 de la Ley Concursal que expresamente afirma en el inciso final del primero de ellos: ‘Los referidos actos (los que inflijan las limitaciones impuestas al deudor) no podrán ser inscritos en registros públicos mientras no sean confirmados o convalidados, o se acredite la caducidad de la acción de anulación o su desestimación firme’.

(...) En primer lugar, la recurrente afirma que ha adquirido de quien carece de limitación alguna inscrita en el Registro de la Propiedad que ha expedido dos notas simples sin que de ninguna de ellas resulte la existencia del concurso. Como se ha expresado más arriba la limitación derivada de la declaración del concurso no depende de su reflejo en el Registro de la Propiedad particular de una finca sino de la efectiva declaración llevada a cabo por auto del juez competente desde cuyo momento se despliegan los efectos previstos en la Ley (artículo 21 de la Ley Concursal). Es cierto que el artículo 24 de la propia ley prevé que se haga constar la declaración de concurso en los registros en los que el deudor tuviese inscritos bienes o derechos pero no lo es menos que, como ha quedado convenientemente explicado, la ausencia de dicha toma de razón (de cuya práctica es responsable en última instancia el solicitante del concurso ex artículo 24.6 de la Ley Concursal), no impide ni altera los efectos limitativos de la declaración.

Tampoco puede compartirse la afirmación de que el registrador de la propiedad está obligado a llevar a cabo la consulta al Registro Público Concursal al tiempo de expedir la nota simple que sobre el estado de la finca se le solicite a fin de dejar reflejo de su contenido. Como resulta con toda claridad de la normativa vigente, la manifestación del Registro de la Propiedad se limita a su contenido (artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria), y no alcanza al de otros registros distintos. El registrador de la Propiedad carece de competencia para expedir manifestación del contenido de cualquier otro registro de cuya llevanza no esté encargado. Si la situación derivada de la declaración del concurso no resulta del Registro de la Propiedad el registrador no puede hacer constar lo contrario en la manifestación que de su contenido expida.

Cuestión distinta, que es la que se produce en el supuesto de hecho, es que el registrador de la Propiedad acceda al contenido de esos otros registros a los que tiene acceso a fin de llevar a cabo su competencia de calificación de la forma más adecuada posible a su finalidad, cuestión que, como se ha puesto de manifiesto en las consideraciones anteriores, constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo.”

Como recuerda la Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: “como básico punto de partida, ha de recordarse que, declarado el concurso de acreedores, debe siempre exigirse la comparecencia del

administrador concursal; toda vez que los actos del concursado realizados sin su conformidad (caso de intervención), o del propio administrador concursal (caso de suspensión), no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del juez, o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada.

Del mismo modo, la declaración del concurso hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, y desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso.”

Defecto subsanable.

2. Falta autorización del juez del concurso para la venta.

Conforme al artículo 205 de la Ley Concursal, que regula tajantemente la “Prohibición de enajenación”: “Hasta la aprobación del convenio o hasta la apertura de la fase de liquidación, los bienes y derechos que integran la masa activa no se podrán enajenar o gravar sin autorización del juez.”

Confirma esta clara exigibilidad de autorización judicial para cualquier tipo de transmisión la RDGRN 04.06.2018 (BOE 21.06.2018), en el caso se trata de una permuta; “si el concurso se encontrase en fase común, debe exigirse la autorización del juez del concurso para transmitir la finca o la acreditación de la concurrencia de alguna de las circunstancias que excepcionaran la necesidad de esa autorización judicial (artículo 43 LC)”.

Según el artículo 210. Realización directa de los bienes afectos:

“1. En cualquier estado del concurso, el juez podrá autorizar la realización directa de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial.

2. La solicitud de realización directa deberá ser presentada al juez por la administración concursal o por el acreedor con privilegio especial y se tramitará a través del procedimiento establecido en esta ley para la obtención de autorizaciones judiciales.

3. El juez concederá la autorización solicitada si la oferta lo fuera por un precio superior al mínimo que se hubiese pactado al constituir la garantía, con pago al contado. El juez podrá autorizar excepcionalmente la realización directa por un precio inferior si el concursado y el acreedor o los acreedores con privilegio especial lo aceptasen de forma expresa, siempre y cuando se efectúe a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

4. Concedida la autorización judicial, las condiciones fijadas para la realización directa se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien o derecho afecto y, si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentase en el juzgado mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes determinando la fianza que hayan de prestar para participar en ella.”

Junto a la necesaria actuación del administrador concursal, la enajenación de bienes del concursado requiere, como regla general, la autorización específica del juez del concurso (según el artículo 205 LC, a solicitud de la administración concursal y por el procedimiento del artículo 518 LC). En el caso de bienes sujetos a privilegio especial, los artículos 209, 210 y 211 LC extiende la exigencia general de autorización judicial –en defecto de subasta– para la transmisión directa en cualquier estado del concurso.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo confirma que el control registral se extiende a la exigencia de autorización judicial de la venta directa de un activo del concursado – específica o genérica por la aprobación del plan de liquidación– y, por tanto, a su existencia, debiendo el registrador de la Propiedad solicitar su aportación junto con la escritura de venta. Así, la STS 04.06.2019 (Roj: STS 1980/2019) añade que “este control (registral) alcanza a las contradicciones que directamente se desprendan de las prescripciones legales, respecto de los asientos registrales”.

Defecto subsanable.

3. No es posible calificar el negocio jurídico de venta de una finca en la que dos de las terceras partes indivisas se venden por el mismo precio mientras que la tercera parte indivisa restante se vende por un precio irrisorio, máxime teniendo en cuenta que el vendedor de esta última cuota, precisamente, es el que se encuentra declarado en concurso.

Falta indicar la causa de la transmisión de esta tercera cuota indivisa. Las cuotas indivisas tienen el mismo valor. No se puede calificar de venta la transmisión de una cuota indivisa que en la misma escritura se vende por 47.000 euros si se transmite por 1000 euros. Parece más bien una donación o bien encubre alguna operación jurídica adicional que ha de expresarse.

Existiendo concurso, esta diferencia de precio exige nuevamente la autorización expresa del juez del concurso, porque queda demostrado el valor real del tercio en la venta de las otras dos terceras partes indivisas.

Sobre la naturaleza de la comunidad y la equivalencia de las cuotas indivisas: De conformidad con los artículos 392 y siguientes del Código Civil español, existe comunidad cuando la propiedad de una cosa pertenece pro indiviso a varias personas, correspondiendo a cada comunero una cuota ideal sobre la totalidad del bien, y no sobre partes materiales del mismo.

En consecuencia, las cuotas indivisas carecen de individualidad física y representan participaciones homogéneas sobre un único objeto jurídico. De ello se deriva que, en caso de transmisión conjunta del pleno dominio mediante la enajenación simultánea de las cuotas por todos los comuneros, la operación debe ser considerada, desde el punto de vista económico y jurídico, como una unidad negocial. Así, el valor de cada cuota indivisa ha de guardar una estricta proporcionalidad con el valor total del bien, no siendo admisible, salvo justificación objetiva y suficiente, la fijación de precios dispares respecto de participaciones ideales homogéneas.

Sobre la ruptura del principio de equivalencia de prestaciones: El artículo 1258 del Código Civil español consagra el principio de buena fe en la ejecución de los contratos, lo que implica la exigencia de una razonable equivalencia entre las prestaciones en los contratos sinalagmáticos.

La fijación de un precio inferior para una de las cuotas indivisas, en el marco de una operación de transmisión conjunta del inmueble, supone una alteración injustificada del equilibrio contractual, al atribuir distinto valor a participaciones idénticas en el mismo bien. Tal circunstancia evidencia que la operación formalmente fragmentada encubre una realidad económica unitaria, en la que el precio global del inmueble ha sido distribuido de manera artificial entre los distintos transmitentes.

Sobre el carácter unitario de la operación económica: La jurisprudencia ha venido reconociendo que, a efectos de control de legalidad, debe atenderse a la realidad económica subyacente al negocio jurídico, más allá de su configuración formal. En el presente caso, la transmisión simultánea de la totalidad del inmueble mediante la venta de las cuotas indivisas por todos los comuneros constituye una única operación económica, cuya fragmentación formal no puede servir para desvirtuar las exigencias de equivalencia patrimonial ni para eludir normas imperativas. En consecuencia, la valoración de las distintas cuotas debe realizarse de forma conjunta, siendo contrario a Derecho cualquier reparto del precio que no responda a criterios objetivos y verificables.

Sobre el perjuicio a la masa activa en situación concursal: De conformidad con los artículos 226 y siguientes del texto refundido de la Ley Concursal, son rescindibles los actos realizados por el deudor que resulten perjudiciales para la masa activa.

La transmisión de la cuota indivisa titularidad del concursado por un precio inferior al de mercado –y, en todo caso, inferior al que proporcionalmente le correspondería en función del valor del bien– implica una disminución injustificada del patrimonio del deudor, en perjuicio de sus acreedores. Dicho perjuicio se manifiesta en la reducción del activo disponible para la satisfacción de los créditos, lo que justificaría plenamente el ejercicio de la acción rescisoria concursal.

En el mismo sentido, el artículo 1291.3.º del Código Civil español establece la rescindibilidad de los contratos celebrados en fraude de acreedores.

Asimismo, el artículo 1297 del mismo cuerpo legal presume el fraude cuando se trata de enajenaciones a título oneroso realizadas por deudores en situación de insolvencia, especialmente cuando no existe una adecuada equivalencia de prestaciones.

En el presente supuesto, la venta de la cuota indivisa por un precio inferior al de mercado, en el marco de una operación conjunta de transmisión del inmueble, constituye un indicio claro de fraude, en tanto permite detraer valor patrimonial en perjuicio de los acreedores.

Sobre la posible simulación o negocio indirecto: La divergencia entre el valor real de la cuota indivisa y el precio declarado en la escritura de compraventa permite apreciar la posible existencia de una simulación relativa o de un negocio indirecto, en virtud del cual se habría alterado artificialmente la distribución del precio con la finalidad de eludir las normas de protección de acreedores. De acuerdo con la doctrina consolidada, la simulación concurre cuando la voluntad real de las partes no se corresponde con la apariencia jurídica del negocio, debiendo prevalecer aquella sobre esta.

Como señala la Resolución de 30 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “como recordaba la Resolución de este Centro Directivo de 16 de enero de 2013, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario es el que puede denominarse principio de consentimiento causal, según el cual y a diferencia del sistema alemán, es requisito de inscripción de cualquier desplazamiento patrimonial que exista causa de la transmisión y que sea verdadera y lícita, y además, que esté correctamente expresada en el título, sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades, pues el registrador debe calificar la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de éstas y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria), estando los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria) y teniendo los mismos la presunción de exactitud, de existencia y pertenencia del derecho inscrito en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), siendo diferentes los efectos de la inscripción según la clase de causa del negocio (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria). Por todo ello, debe expresarse en el acta de inscripción ‘el título genérico de la adquisición’ (artículo 51, regla décima, del Reglamento Hipotecario), es decir, la causa de la misma.

Esta Dirección General ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita, y en el de la necesidad de expresión en el documento y en la inscripción de la causa de la adquisición, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la causa. Así, la Resolución de 12 de marzo de 1930 ya advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosas Resoluciones posteriores se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de atribuciones de bienes gananciales o privativos (vid. Resoluciones de 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 25 de

septiembre de 1990, 27 de octubre de 1992 y 11 de junio de 1993, entre otras). Las Resoluciones de 18 de octubre de 1989 y 19 de enero de 1994 exigieron la expresión de la causa para la inscripción de reconocimientos de dominio. La Resolución de 2 de noviembre de 1992 también recordó que ‘es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar cumplir con la función calificadoradora en su natural extensión, y, después, practicar debidamente los asientos que procedan’.

Como afirmó, por su parte, la citada Resolución de 19 de enero de 1994, ‘es doctrina reiterada de este Centro Directivo que para la inscripción de cualquier título traslativo se requiere que aparezca manifiestamente como tal, en virtud de la causa onerosa o gratuita que lo determine, ya que es el único medio de que el Registrador, al calificar, tenga en cuenta los requisitos de capacidad y de forma que exige la Ley y, en consecuencia, el carácter de título material adecuado para operar la transmisión; de todo lo cual carece el mero reconocimiento de propiedad por lo que no puede reputarse como título traslativo. Tampoco puede considerarse el reconocimiento de propiedad como título declarativo del dominio, al que se refiere el artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria. No tiene la voluntad individual por sí sola, único punto de apoyo del reconocimiento, virtualidad suficiente para declarar con efectos erga omnes, sino solamente como reconocimiento o confesión personal, que un bien pertenece a una persona determinada’.

Como se ha dicho, el principio de consentimiento causal se manifiesta no sólo en la necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita, sino también en la exigencia de expresión en el título inscribible y en la inscripción registral de la causa de la adquisición, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de dicha causa, expresión de la causa que deberá hacerse ‘sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades’ (vid. Resolución de 16 de enero de 2013).”

Es defecto subsanable.

4. Por último, se advierte que no se procede a la inscripción de dos terceras partes indivisas de la finca a favor de la compradora por entender que no existe solicitud expresa de inscripción parcial en este sentido habida cuenta de que en este caso se afectaría a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, y no media solicitud expresa e indubitada de la interesada. Además, la inscripción de únicamente dos cuotas indivisas quedando pendiente una tercera parte indivisa, no favorecería a la adquirente, pues implicaría entrar a formar parte de un proindiviso con el dueño de la tercera parte indivisa restante, declarado en concurso y sujeto a las limitaciones derivadas del mismo.

Lo mismo sucedía en el caso de Resolución de 16 de diciembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la que el Centro Directivo señaló lo siguiente: “Quedaría por plantear, siquiera teóricamente, una última cuestión, cual es que de los dos vendedores (casados en separación de bienes y dueños por mitad de la finca objeto de la escritura), solo uno de ellos está declarado en concurso.

El recurrente (concurrido) expresamente declara en su escrito que no era el único propietario del inmueble, ya que el 50% de la propiedad le correspondía a doña L. A. B. C., quien también podría exigir el cumplimiento del mismo y a quien no tenía por qué afectarle la declaración de concurso. Y si bien es cierto que, al final de la escritura calificada, consta que «la parte interesada solicita del Registrador correspondiente que proceda a la calificación global y unitaria, y en su caso, a la inscripción –incluso parcial, que consiente anticipadamente a los efectos del artículo 19.bis y concordantes de la Ley Hipotecaria»; no lo es menos que en la estipulación primera de la escritura la adquirente deja clara su voluntad de adquirir la totalidad de la finca ‘(…) compra y adquiere, con carácter privativo, como cuerpo cierto, la totalidad de la finca descrita en la exposición de esta escritura (...)’; no una participación indivisa, por lo que lo dispuesto en la estipulación primera colisionaría con lo establecido en la estipulación sexta de la escritura, debiendo sin duda darse prevalencia a la primera.

A lo cual habría que añadir que en el texto y redactado de la escritura no se aprecian dos estipulaciones separadas de transmisión, de las que pudiera concluirse e interpretar que la compradora estaría dispuesta a adquirir sólo una porción indivisa del inmueble. Por ello, realizando una interpretación finalista e integradora en su globalidad del contrato, tal y como expresamente ordenan los artículos 1281 y siguientes del Código Civil; atendiendo a la lógica y teniendo bien presente la voluntad no favorable del legislador en orden a la existencia de un proindiviso (que, por supuesto no prohíbe, pero tampoco es de su predilección, tal y como deja claro con la existencia del retracto de comuneros y la acción de división de la cosa común), no procedería la inscripción de la venta de una mitad indivisa del inmueble sin que la compradora declarara expresamente ser esa su voluntad.

5. Por lo demás, no ha de obviarse la regla general en orden a la posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, cual es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible –sin dicho pacto– si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019); no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

Y solo es admitido que el registrador de la Propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. Resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie (cfr. Resolución de 8 de febrero de 2023).

Pero aquí –indudablemente– es patente la voluntad de la compradora de adquirir la totalidad del bien, por lo que ordenar la práctica de una inscripción parcial en nada la favorecería, pues ello implicaría entrar a formar parte de un proindiviso con un declarado en concurso, y sujeto a las limitaciones personales y vicisitudes de la propia dinámica concursal (sustantiva y procesal) en sus diversas fases, por lo que se impone una negativa a la práctica de la misma.”

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, la Registradora calificante acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título por los defectos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Dulce María Calvo González-Vallinas registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a día veintitrés de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 6 de abril de 2026 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Hechos (...)

Fundamento de Derecho.

La nota de calificación insinúa que se ha podido cometer un error por parte de la notaría al hacer la consulta el mismo día 16/02/2025 en el Registro Público Concursal, al haber dado resultado negativo, pues “se desconoce si se han introducido los datos con algún error”. Si el RP se hubiera tomado la molestia de comprobarlo, habría visto que los datos que constan en el resultado de la consulta incorporado a la escritura, más precisamente nombre/apellidos y número de DNI, son correctos. El fallo no ha sido de la notaría, sino del Registro Público Concursal (...) De todos modos la cuestión tampoco tiene mucho recorrido, porque se decretó la conclusión del concurso por auto de 25/09/2024, extremo que ya le acreditará la gestoría.

Supuesto lo anterior, no compete al RP ponerse a especular sobre la falta de equilibrio de las prestaciones, una posible simulación, o la existencia de una donación encubierta, son cuestiones que escapan a su competencia, por mucho que la cuota de cada vendedor sea la misma.

Entre el comunero que vende a menor precio y la compradora pueden existir relaciones personales o de otro tipo que lo justifiquen y que no son de la incumbencia del RP. El RP no dispone de una potestad general para revisar cualquier aspecto sustantivo del negocio jurídico. Puede apreciar la invalidez del acto dispositivo, pero sólo en la medida en que tal invalidez resulte del propio título presentado o de los asientos registrales. En otras palabras, el control existe, pero no es omnicompreensivo ni permite reconstruir libremente la intención real de las partes a partir de valoraciones económicas externas o intuiciones sobre la desproporción del precio.

Por todo ello, solicito se sirva admitir este recurso y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación negativa.»

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de abril de 2026, la registradora de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 322, 323, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 392, 1258, 1261, 1275, 1277, 1291.3.º y 1297 del Código Civil; 21, 28, 30, 40, 43, 44, 106, 109, 111, 112, 205, 209, 210, 211 y 226 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2012, 26 y 31 de julio de 2014, 9 de marzo de 2016, 4 de junio y 26 de octubre de 2018 y 30 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de julio de 2020, 16 de diciembre de 2024 y 21 de abril de 2025.

1. En el presente expediente, tres hermanos titulares por terceras partes indivisas de una finca adquirida por herencia de sus padres la venden a determinada compradora de estado civil viuda. Se dice que el precio de la venta de la tercera parte indivisa de cada uno de los dos primeros vendedores es 47.000 euros, pero que el precio de la venta de la tercera parte indivisa del tercer vendedor es de tan sólo 1.000 euros.

La registradora consulta el Registro Público Concursal donde consta que ese tercer vendedor está declarado en concurso, y suspende la inscripción de la transmisión por los siguientes defectos, cada uno de ellos con la motivación de detalle que ha quedado transcrita más arriba: «1. Falta la comparecencia del administrador concursal (...) 2. Falta autorización del juez del concurso para la venta (...) 3. No es posible calificar el negocio jurídico de venta de una finca en la que dos de las terceras partes indivisas se venden por el mismo precio mientras que la tercera parte indivisa restante se vende por un precio irrisorio, máxime teniendo en cuenta que el vendedor de esta última cuota, precisamente, es el que se encuentra declarado en concurso. Falta indicar la causa de la transmisión de esta tercera cuota indivisa (...) Parece más bien una donación o bien encubre alguna operación jurídica adicional que ha de expresarse (...) 4. Por último, se advierte que no se procede a la inscripción de dos terceras partes indivisas de la finca a favor de la compradora por entender que no existe solicitud expresa de inscripción parcial en este sentido (...) no favorecería a la adquirente, pues implicaría entrar a formar parte de un proindiviso con el dueño de la tercera parte indivisa restante, declarado en concurso y sujeto a las limitaciones derivadas del mismo».

El notario autorizante de la escritura de compraventa recurre alegando, en esencia: que la cuestión de la situación de concurso del citado vendedor «tampoco tiene mucho recorrido, porque se decretó la conclusión del concurso por auto de 25/09/2024, extremo que ya le acreditará la gestoría», y, que «supuesto lo anterior, no compete al RP ponerse a especular sobre la falta de equilibrio de las prestaciones, una posible simulación, o la existencia de una donación encubierta, son cuestiones que escapan a su competencia, por mucho que la cuota de cada vendedor sea la misma».

2. Al calificar la escritura la registradora constaba en el registro público concursal, accesible libremente en www.publicidadconcursal.es, que el vendedor de la tercera parte indivisa de la finca, por precio de 1.000 euros, había sido declarado en concurso.

Por tanto, dicho dato se presume cierto, y había de ser tenido en cuenta, como efectivamente lo fue, en la calificación registral.

La alegación del notario de que la situación de concurso del citado vendedor «tampoco tiene mucho recorrido, porque se decretó la conclusión del concurso por auto de 25/09/2024, extremo que ya le acreditará la gestoría», no puede ser acogida en modo alguno, pues ni tal supuesta conclusión del concurso constaba a la fecha del otorgamiento de la escritura, ni a la fecha de la calificación registral, ni con la interposición del recurso. Aunque esto último fuera hipotéticamente cierto, sería irrelevante para la resolución del presente recurso, ya que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso no es la vía para aportar documentos nuevos no calificados, como podría ser el hipotético auto de conclusión del concurso alegado por el recurrente. Y es que como señala el citado precepto «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 tanto, los defectos números 1, 2 y 4 señalados en la calificación registral negativa, relativos a la falta de intervención del administrador concursal, a la falta de aprobación judicial de la venta, y a la imposibilidad de inscripción parcial sin solicitud expresa, han de ser confirmados, e incluso cabe interpretar que no han sido siquiera objeto de recurso, pues el notario recurrente en ningún momento intenta combatir o rebatir la argumentación jurídica del registrador, más allá de la afirmación no respaldada por los hechos, y ni siquiera aquí relevante aunque hipotéticamente lo fuera, de que se acreditará la conclusión del concurso.

3. En consecuencia, el objeto del presente recurso queda realmente ceñido a decidir si resulta o no conforme a Derecho el tercer defecto señalado en la nota de calificación registral, que aludía a que, constando publicada y vigente la situación de concurso del vendedor de una tercera parte indivisa, y concurriendo el dato de que dos terceras partes indivisas se venden por el mismo precio (47.000 euros cada una) mientras que la tercera parte indivisa restante se vende por quien está declarado en

concurso por un precio irrisorio (tan sólo 1.000 euros) «no es posible calificar el negocio jurídico de venta», sino que «falta indicar la causa de la transmisión de esta tercera cuota indivisa», ya que «parece más bien una donación o bien encubre alguna operación jurídica adicional que ha de expresarse».

Sobre este extremo, la registradora, aparte de las implicaciones que supone la situación concursal del vendedor, y entre ellas el perjuicio a la masa activa en situación concursal, razona que «el valor de cada cuota indivisa ha de guardar una estricta proporcionalidad con el valor total del bien, no siendo admisible, salvo justificación objetiva y suficiente, la fijación de precios dispares respecto de participaciones ideales homogéneas». También alude a «la exigencia de expresión en el título inscribible y en la inscripción registral de la causa de la adquisición, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de dicha causa, expresión de la causa que deberá hacerse “sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades”».

Por su parte, el notario recurrente considera que «no compete al RP ponerse a especular sobre la falta de equilibrio de las prestaciones, una posible simulación, o la existencia de una donación encubierta». Y que «entre el comunero que vende a menor precio y la compradora pueden existir relaciones personales o de otro tipo que lo justifiquen y que no son de la incumbencia del RP».

Por tanto, la cuestión clave es determinar si efectivamente es o no competencia del registrador exigir la expresión de cuál sea la causa por la que una tercera parte indivisa de una finca se dice vender por un precio de 1.000 euros, cuando las otras dos terceras partes indivisas, que tienen el mismo origen y régimen jurídico, se venden en el mismo acto y al mismo comprador por un precio de 47.000 euros cada una.

Con carácter general, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 31 de julio de 2014: «(...) para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral».

En el caso que ahora nos ocupa, las consideraciones puramente fiscales sobre los impuestos a devengar en función de si la transmisión es onerosa, o gratuita, o mixta, son consideraciones que no pueden influir en la calificación del registrador de la propiedad, quien, a estos efectos, únicamente ha de exigir, conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria y a la normativa fiscal aplicable, que el documento conste presentado a la administración tributaria competente para liquidar los posibles impuestos que se devenguen, cuestión que en este caso no se discute, ya que, además, es la misma administración tributaria la que tiene competencias para liquidar o comprobar las transmisiones patrimoniales onerosas y las gratuitas, o para hacer las comprobaciones de valores, revisiones, requerimientos o incluso imposición de sanciones que estime pertinentes en cada caso.

Salvado tal extremo, sí que resulta imprescindible que el título inscribible exprese con claridad, porque la inscripción debe expresarlo, si la transmisión es a título gratuito o a título oneroso, pues el régimen jurídico y protección registral aplicable al adquirente es diferente en cada caso.

En el presente supuesto, dado que la compradora es viuda, su adquisición será privativa tanto si la adquisición fuera onerosa como gratuita. Pero sólo podrá aspirar a obtener la protección del principio de fe pública registral si fuera onerosa (y concurrieran los demás requisitos establecidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Y, en el caso que nos ocupa, la adquisición se hace a cambio de un precio declarado de 1.000 euros, que se confiesa recibido en efectivo por el vendedor. Por tanto, el título expresa, y la inscripción debe expresar, que la transmisión es, al menos declaradamente, a título oneroso, sin perjuicio de que llegado el caso de que los tribunales de Justicia hubieran de decidir aplicar o no la protección del artículo 34 puedan apreciar, con amplitud probatoria para las partes y libertad decisoria para el tribunal, si concurre o no la buena fe del adquirente, o una efectiva onerosidad, o si aprecian simulación, o gratuidad encubierta, o cualquier otro extremo relevante.

Y es que del hecho de que se venda algo en un precio muy inferior al normal de mercado, o al valor declarado en el mismo acto, o al precio por el que otro objeto idéntico se vende en el mismo acto y al mismo comprador, no cabe concluir que el negocio no exprese con claridad que tiene causa onerosa. Y la posible comprobación de si con ello se incurre en simulación, o fraude de Ley, o se está encubriendo parcialmente una donación u otro negocio simulado, y cuáles sean las consecuencias jurídicas aplicables, compete efectuarla a la administración tributaria, a los efectos meramente tributarios, o a los tribunales de Justicia, a todos los efectos legales.

En otros términos, procedía analizar, y con la debida separación lógica y conceptual, como aquí se ha hecho, la adecuación a derecho de cada uno de los defectos señalados en la calificación registral. Y en el presente caso es claro que si se subsanara el defecto 1, que se confirma (relativo a la falta de intervención del administrador concursal), y el defecto 2, que también se confirma (relativo a la falta de aprobación judicial de la venta), claramente se vería la procedencia de revocar, como aquí se revoca, el defecto número 3 relativo a que el precio de la venta de una tercera parte indivisa de una finca, realizada con hipotética intervención del administrador concursal e hipotética aprobación expresa y detallada por el juez del concurso, sea, como sin duda parece ser, objetivamente, llamativamente o comparativamente bajo.

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

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