

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13177 *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 a cancelar una anotación preventiva de concurso, en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don E. V. S., en nombre y representación de la entidad «Unicaja Transmisiones, S.A.», que actúa como apoderada la mercantil «Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Getafe número 2, doña Beatriz Sofía Bernal Aguilar, a cancelar una anotación preventiva de concurso, en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 15 de octubre de 2025 por don C. R. L., en nombre y representación de la entidad «Unicaja Tramitaciones, S.A.», que representaba a su vez, a la entidad «Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.», se solicitaba la cancelación de las anotaciones preventivas relativas al concurso de la entidad «Rozecasa Construcciones, S.L.», que afectaban a las fincas registrales número 33.489, 33.490, 33.491, 33.492, 33.493, 33.494, 33.495, 33.496, 33.497, 33.498, 33.499 y 33.500 del Registro de la Propiedad de Getafe número 2.

II

Presentada el día 20 de octubre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, en relación con los asientos del Registro, la Registradora que suscribe, ha procedido a suspender, su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: El documento que precede, instancia de solicitud de cancelación de anotaciones preventivas relativas a concurso, suscrita con fecha quince de octubre de dos mil veinticinco, por don C. R. L., como apoderado de la entidad Unicaja Tramitaciones, S.A., que representa a su vez, a la entidad Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L., fue presentada telemáticamente en el Libro Diario de este Registro el día veinte de octubre de dos mil veinticinco, causando el Asiento 3534 del Diario 2025. En la misma, dicho don C. R. L., en la representación indicada, solicita la cancelación de las anotaciones preventivas relativas al concurso de la entidad Rozecasa Construcciones, S.L., que afectan a las fincas registrales 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494, 33495, 33496, 33497, 33498, 33499 y 33500 de la Sección 2.^a de este Registro.

Del historial registral de las fincas, se observa que las mismas se encuentran gravadas con la anotación de concurso de la entidad Rozecasa Construcciones S.L., las cuales han sido convertidas en inscripción, habiéndose inscrito asimismo la apertura de la fase de liquidación, careciendo de más inscripciones o anotaciones relativas a dicho concurso.

Fundamentos de Derecho: de la suspensión de la inscripción:

I. Esta nota se extiende en base a dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –en adelante LH, y 99 y siguientes de su Reglamento –en adelante RH, y dentro del plazo a que se refiere dicho precepto legal.

II. Artículo 83 de la Ley Hipotecaria que literalmente dice: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.”; Artículo 84 de la Ley Hipotecaria que literalmente dice: “Será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.”

En este caso, constando inscrito en el Registro en las fincas objeto de solicitud, el citado concurso de la entidad Rozecasa Construcciones, S.L., es necesario para la cancelación del mismo, la presentación del mandamiento del juzgado correspondiente, para que se cumpla lo preceptuado en la Ley. Defecto subsanable.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Sofía Bernal Aguilar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Getafe 2 a día cinco de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 25, don Francisco Javier Gómez Jené, quien confirmó, el día 24 de noviembre de 2025, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Getafe número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don E. V. S., en nombre y representación de la entidad «Unicaja Transmisiones, S.A.», que actúa como apoderada la mercantil «Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.», interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2025 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos.

Primero. El día 20 de octubre de 2025 fue presentada instancia firmada en representación de Gestión de Inmuebles Adquiridos, CIF (...), causando el Asiento 3534 del Diario 2025, en la que se solita la cancelación de la inscripción de concurso voluntario de la entidad Rozecasa Construcciones, S.L., que afectan a las fincas registrales 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494, 33495, 33496, 33497, 33498, 33499 y 33500 de la Sección 2 de este Registro.

La inscripción de concurso voluntario de la entidad Rozecasa Construcciones, S.L., cuya cancelación pretendemos obtener, consta en la información registral como carga, según autos seguidos con el número 412/2008, en el Juzgado de lo Mercantil N.º 1 de Madrid, inscrito con fecha 23 de junio de 2.010, en el que se declara disuelta la mercantil 'Rozecasa Construcciones, S.L., se abre la fase de liquidación, quedando en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado, por auto dictado con fecha 18 de octubre de 2.011, por Don Carlos Nieto Delgado, magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Madrid, que causó inscripción con fecha 20 de junio de 2.013.

Como antecedentes a tener en cuenta estas fincas fueron adquiridas por Beyos y Ponga, S.A.U., a Rozecasa Construcciones, S.L., por compra, en escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santa María Viernas, el 23 de diciembre de 2016, número 4.560 de protocolo, y transmitidas a la titular registral Peralta Jiménez

Inversiones Inmobiliarias, S.L, mediante compraventa autorizada por el notario Don Luis Garay Cuadros el día 22 de junio de 2.018, bajo su número de protocolo 2.962.

A efectos de legitimación la parte transmitente Beyos y Ponga, S.A.U., quedó integrada en la sociedad Mosacata por fusión por absorción otorgada ante el notario de Cáceres D. Ignacio Ferrer Cazorla, el 24 de septiembre de 2.020, bajo el protocolo número 1214, escritura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36236, Folio 108, Hoja M427320, inscripción 53; que, con posterioridad la mercantil Mosacata S.L.U., quedó integrada en Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L., en virtud de escritura de elevación a público de Acuerdos Sociales, Fusión por Absorción otorgada ante el notario de Málaga, D. Leopoldo López-Herrero Pérez, el 30 de junio de 2.023, bajo el número 3.324 del orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 5.462, Folio 202, Hoja Ma-98458, inscripción 59.

Segundo. La citada instancia fue objeto de calificación desfavorable el día 5 de noviembre de 2.025, considerando la Sra. Registradora que “constando inscrito en el Registro en las fincas objeto de solicitud, el citado concurso de la entidad Rozecasa Construcciones, S.L., es necesario para la cancelación del mismo, la presentación del mandamiento del juzgado correspondiente, para que se cumpla lo preceptuado en la Ley, defecto subsanable”, argumentando que el artículo 83 de la Ley Hipotecaria dice literalmente que “las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

No estando conforme con la calificación, con fecha 11 de noviembre de 2.025, solicitamos calificación sustitutoria ante el señor Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid número 25, resolviendo en calificación sustitutoria firmada el día 24 de noviembre de 2.025 y confirmando la nota de calificación en base a los mismos fundamentos de derecho invocados por D.^a Beatriz Sofia Bernal Aguilar, titular del Registro de la Propiedad de Getafe 2.

Tercero. Manifestamos nuestra disconformidad con las mencionadas calificaciones, por los motivos que se exponen a continuación, y haciendo uso de la opción prevista en la legislación vigente, interponemos el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Fundamentos de Derecho.

1. (...).

3. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de fecha 19 de junio de 2.020, sobre el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos N.º 1 a retirar de unas notas simples las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre varias fincas (...), se pronuncia sobre el fondo de la cuestión relativa a la cancelación de concurso en los apartados 4 y 5 de los fundamentos de Derecho, en el siguiente sentido: “4. En cualquier caso, y sin perjuicio de todo lo previamente declarado, en el supuesto de que –por hipótesis– la solicitud de rectificación del contenido de los asientos del Registro hubiese reunido los requisitos formales y materiales para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto a la pretensión contenida en el recurso de que se rectifique el contenido del Registro, esta Dirección General se ve en la obligación de recordar lo siguiente:

Que el artículo 83 señala que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

Si los interesados convinieran válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la

misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

Por su parte, el artículo 84 dispone que será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella.

Como se ha dicho, el párrafo primero del artículo 83 de la Ley Hipotecaria previene que las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. No obstante, también cabe la cancelación de los asientos registrales, incluidos los relativos al procedimiento concursal, por otros medios, como es el caso de la caducidad de las anotaciones preventivas referentes al concurso artículo 86 de la Ley Hipotecaria-, y como debe entenderse que ocurre, en general, y también en sede del procedimiento concursal, cuando resulta de aplicación el artículo 76 de la Ley Hipotecaria, que, a estos efectos, establece expresamente que las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

5. [sic]. 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.

Como puede apreciarse, en este caso el titular de las fincas registrales 33489, 33490, 33491, 33492, 33493, 33494 33495, 33496, 33497, 33498, 33499 y 33500 de la Sección 2 del Registro de Getafe 2 es la mercantil Peralta Jiménez Inversiones Inmobiliarias, S.L., que las adquirió a Beyos y Ponga S.A.U. que su vez trae causa de la concursada Rozecasa Construcciones, S.L., por tanto constando inscrita la transmisión por la que la concursada deja de ser propietaria de estas fincas, se han debido cumplir todos los requisitos legales que exige la normativa para inscribir una transmisión realizada por el titular registral en situación concursal. Esto hace que, en este caso, se cumpla perfectamente el supuesto de hecho al que se refiere la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en los apartados 4 y 5 de los Fundamentos de Derecho de su Resolución de fecha 19 de junio de 2.020.

Las resoluciones de la DGSJFP que estiman recursos frente a calificaciones negativas son vinculantes para todos los registradores, en tanto no sean anuladas por resolución jurisdiccional firme, en aplicación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y de la doctrina del Centro Directivo.

La calificación recurrida debe ser revocada por cuanto la situación concursal tiene carácter personal, la constatación registral de la declaración del concurso tiene como finalidad la limitación de las facultades de disposición y administración del patrimonio que ostenta el deudor concursado, y una vez que la sociedad propietaria, en situación de concurso de acreedores, ha transmitido válidamente la finca bajo la tutela del Juzgado de lo Mercantil obteniendo la inscripción a favor del comprador, la inscripción de concurso no puede perjudicar a un tercero, y precisamente por su carácter personal no debería constar como carga de la finca, debiéndose eliminar de la información registral, porque la finca ya no forma de la masa activa del deudor concursado, pierde su vinculación con el procedimiento concursal, y la inscripción registral se vuelve irrelevante o incluso contradictoria, debiéndose haberse cancelado al practicarse la inscripción de la transmisión, al expedirse certificación o solicitarse expresamente».

V

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 23 de diciembre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 76, 79, 83, 86, 248.3, 258.4 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33, 173, 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999 y 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 2 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 12 de junio, 4 de septiembre de 2018, 20 de febrero y 22 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de junio de 2020.

1. Por el presente recurso se pretende, mediante una instancia privada, cancelar las inscripciones que reflejan la existencia de un procedimiento concursal sobre varias fincas.

2. El artículo 83 de la Ley Hipotecaria señala que «las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho».

Por su parte, el artículo 84 de la Ley Hipotecaria dispone que «será competente para ordenar la cancelación de una anotación preventiva o su conversión en inscripción definitiva el Juez o Tribunal que la haya mandado hacer o aquel a quien haya correspondido legalmente el conocimiento del negocio que dio lugar a ella».

Como se ha dicho, el párrafo primero del artículo 83 de la Ley Hipotecaria previene que «las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria». No obstante, también cabe la cancelación de los asientos registrales, incluidos los relativos al procedimiento concursal, por otros medios, como es el caso de la caducidad de las anotaciones preventivas referentes al concurso –artículo 86 de la Ley Hipotecaria–, y como debe entenderse que ocurre, en general, y también en sede del procedimiento concursal, cuando resulta de aplicación el artículo 76 de la Ley Hipotecaria, que, a estos efectos, establece expresamente que «las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona».

3. 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.

Por ello, habiendo salido del patrimonio de la entidad concursada los bienes afectos al concurso y cumpliendo los requisitos legales del plan de liquidación según resulta del

historial registral de la finca, el defecto señalado por la nota de calificación registral ha de ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 11 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.