

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10572 *Resolución de 16 de enero 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 Badalona n.º 3, por la que se suspende un auto de apertura de procedimiento especial de liquidación de microempresa.*

En el recurso interpuesto por don S. H. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Badalona número 3, doña Cristina Ibáñez Moncho, por la que se suspende un auto de apertura de procedimiento especial de liquidación de microempresa.

Hechos

I

En auto, dictado el día 22 de noviembre de 2023 por doña Montserrat Morera Ransanz, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Mercantil número 9 de Barcelona, en el procedimiento especial de continuación número 182/2023 C2J, se declaró la apertura del procedimiento especial de continuación de microempresas de la mercantil «Inmobiliaria Fondal, S.L.».

II

Presentado el indicado auto en el Registro de la Propiedad de Badalona número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento Diario.

1307 2025.

Identificación del Documento Calificado:

Auto de apertura de procedimiento especial de liquidación de microempresa.

Funcionario/Autoridad Judicial/Notario:

Juzgado de lo Mercantil número 9 de Barcelona. Procedimiento especial 182/2023-C2J.

Hechos fundamentos de derecho y calificación negativa:

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Badalona número 3, auto de apertura de procedimiento especial de liquidación de la microempresa Inmobiliaria Fondal, S.L., dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 9 de Barcelona, a los efectos de hacer constar en los folios registrales de las fincas de su titularidad la situación de concursada de su titular registral. No obstante, el título presentado adolece de defecto formal en los términos que a continuación se detallan:

El artículo 558 del Texto Refundido de la ley Concursal contempla la inscripción o anotación de las resoluciones concursales en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 555 del mismo cuerpo normativo, exige como

título formal para la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad del mandamiento judicial. Así, prevé dicho precepto que “Los asientos exigidos por esta ley en los registros públicos de personas y de bienes se practicarán en virtud de mandamiento librado por el Letrado de la Administración de Justicia. En el mandamiento se expresará el órgano judicial que hubiera dictado la resolución, la fecha y la naturaleza de la resolución, el número de autos y si la correspondiente resolución es o no firme”.

Como consecuencia de lo anterior, a fin de practicar cualquier asiento en los folios correspondientes a las fincas titularidad de la concursada Inmobiliaria Fondal, S.L., se hace necesario presentar mandamiento dictado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil número 9 de Barcelona, en el que se haga constar la eventual firmeza de la resolución judicial –requisito necesario para determinar si el asiento a practicar es el de anotación o inscripción–.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados, la Registradora que suscribe acuerda:

- 1) Calificar negativamente, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su reglamento, el documento presentado por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos Jurídicos.
- 2) Suspender su inscripción hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados. No se toma anotación preventiva suspensión al no haberse solicitado.
- 3) Prorrogar el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la recepción de la presente comunicación.
- 4) Notificar esta calificación al Notario autorizante del documento y su presentante, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta calificación puede: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Ibáñez Moncho registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Badalona 3 a día dos de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. H. C. interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 alegando lo siguiente:

«Que, por medio del presente escrito, formulo recurso de nulidad de inscripción registral y cancelación del asiento registral frente a Trifisol SLU (...) todo ello en base a los siguientes:

Hechos.

Preliminar. Mi representado avalista del préstamo hipotecario, objeto de la ejecución hipotecaria número 1169/2014 del Juzgado de Primera Instancia Número 5 de Badalona. Debido a ello se encuentra afectado perjudicado por la inscripción registral objeto de nulidad del presente recurso. Como consecuencia que se queda deuda pendiente por la inscripción del Decreto de Adjudicación en los términos interesados por el adjudicatario.

Además, es el antiguo administrador de la sociedad Inmobiliaria Fondal SL, sociedad actualmente en situación de concurso de acreedores, tal como a continuación se expone y acreditará en el presente recurso.

A mayor abundamiento mencionar que mi mandante explota varios inmuebles del edificio objeto del presente recurso de nulidad registral.

Primero. Que, a fecha de 2 de abril de 2025, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 1169/2014 C8, seguido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de

Badalona, se dictó decreto de adjudicación y cesión de remate por el cual, una vez celebrada la subasta, Bank of America (sucesor de BBVA) como parte ejecutante, solicitó la adjudicación de los bienes subastados con la facultad de ceder el remate a un tercero, procediéndose a la cesión de remate a fecha de 28 de marzo de 2025, por la cual la parte ejecutante ha cedido la adjudicación a favor de Trifisol S.L.U., quien la aceptó por importe de 6.9079865,32 [sic] euros, lo que dio lugar a la aprobación de la cesión del remate y adjudicación a Trifisol por el mencionado importe en virtud del decreto de adjudicación antes mencionado.

Cabe señalar que, con anterioridad, por auto de fecha 31 de octubre de 2014 se dictó la orden general y se despachó la ejecución solicitada por la cantidad de 7.907.861,43 euros por el principal e intereses vencidos, (6.910.940,51 euros de capital pendiente, 817.965,77 intereses ordinarios y 178.955,15 intereses de demora) así como los intereses que se devenguen, gastos y costas que provisionalmente se fijaron fija [sic] en 2.372.358 euros contra los bienes especialmente hipotecados siguientes:

Datos registrales: finca registral n.º 18391 (tomo 3359, libro 495, folio 149) del Registro de la Propiedad n.º 3 de Badalona, y sobre cuya finca en la misma fecha, ante el mismo Notario, se había declarado la obra nueva en construcción de un edificio plurifamiliar, sito en Badalona, calle (...), calle (...), calle (...), y calle (...), con 63 trasteros vinculaos [sic] a 63 plazas de aparcamientos, y 28 plazas de aparcamientos, (un total de 91 plazas de aparcamientos) 17 oficinas, y 19 viviendas, describiéndose los bienes de la forma en la que consta en el decreto de adjudicación y que por motivos de economía procesales conveniente [sic] no volver a reproducir (...).

Segundo. Dado que la mayor parte de los inmuebles se encuentran arrendados, cuestión que más adelante se detallará, se ha tenido constancia que, con fecha de 17 de septiembre de 2025, aunque notificado el 1 de octubre de 2025, por parte de Trifisol se remitió burofax a todos los arrendatarios del inmueble, entre otros a R. P. M. y A. G. C., por el cual se hace constar que Inmobiliaria Fondal SL ha dejado de ser titular de la finca arrendada en favor de Trifisol SLU, por lo que insta a los arrendatarios a aportar en el plazo de 10 días hábiles para que aporten la documentación que se acredite el título legítimo por el que ocupan la vivienda, ya sea contrato de arrendamiento u otro justo título, al tiempo que se les hace constar que la interlocución para cualquier cuestión relativa al arrendamiento o la posible compra de la vivienda deberá llevarse a cabo con Aura Asset Management SL, advirtiéndole que si en dicho plazo no se remite la documentación señalada, se reserva el derecho de emprender las medidas legales oportunas para la defensa de los intereses de la propiedad.

Junto con el burofax, se adjuntó la certificación registral del inmueble en el cual residen los inquilinos, que es la finca n.º 22165 del registro de la propiedad n.º 3 de Badalona, en la que consta que, con fecha de 17 de septiembre de 2025, se produjo por parte de Trifisol la inscripción en el Registro de la Propiedad del decreto de adjudicación (inscripción 7.º) (...).

Tercero. Que por parte de la empresa adjudicataria se han cometido una serie de irregularidades registrales, así como también por el propio Registro de la Propiedad, que deben conducir a la nulidad de la inscripción del decreto de adjudicación.

En primer [sic] lugar, mediante la calificación positiva de la inscripción del decreto de adjudicación no se ha tenido en cuenta una serie de circunstancias, como es el caso que Inmobiliaria Fondal SL se encuentra en concurso de acreedores, y, por ende, se ha pasado por alto cuestiones especialmente relevantes como es el caso de la afección de los bienes a la actividad económica de la empresa, máxime cuando se trata de una empresa dedicada al sector inmobiliario, cuyos únicos ingresos regulares hasta la fecha vienen derivados del arrendamiento de las fincas que se están ejecutando en el procedimiento de ejecución hipotecaria referenciado en el apartado primero, tal y como

se acredita en el informe mensual de liquidación de la administración concursal, en el que respecto a este extremo se dice lo siguiente:

– Las fincas registrales objeto de ejecución separada (procedimiento de ejecución hipotecaria 1169/2014 ante el Juzgado de Primera Instancia 5 de Badalona) serán enajenadas con subsistencia del embargo de las rentas provenientes de los alquileres teniendo a la ORGT como órgano perceptor hasta la total liquidación de la deuda en virtud de las diligencias de embargo correspondientes:

- Finca 22221 (CI [...] Badalona).
- Finca 22225 (CI [...] Badalona).
- Finca 22195 (CI [...] Badalona).
- Finca 22199 (CI [...] Badalona).
- Finca 22157 (CI [...] Badalona) (...)

Por lo tanto, se pone de manifiesto que la registradora debió proceder a la calificación negativa de la inscripción y sin embargo no se hizo, pues para la inscripción favorable del decreto de adjudicación, a los efectos de lo mencionado anteriormente, es exigible que se dictase mandamiento y testimonio de firmeza por el Juzgado competente del concurso, por un lado, de la firmeza del auto de declaración de concurso, de cara a su inscripción, y por otro lado, la autorización del juzgado mediante mandamiento para la inscripción del decreto, teniendo en cuenta la posible afección de los bienes objeto de la inscripción a la actividad económica de la empresa, por los motivos expuestos al comienzo de este apartado, puesto que si los bienes pasan a ser titularidad de Trifisol en virtud de una inscripción registral sin que ni siquiera el juzgado competente del concurso haya determinado si los bienes están afectos a su actividad económica, la actividad y los ingresos regulares de la mercantil pasan a ser cero y, por tanto, se privaría a inmobiliaria Fondal de cualquier posibilidad de continuidad.

Cuarto. Prueba de la irregularidad manifestada anteriormente es la nota de calificación negativa del registro de la propiedad n.º 3 de Badalona, de 2 de septiembre de 2025, esto es, anterior a la inscripción del decreto de adjudicación, por la cual se deniega la inscripción del auto de apertura de procedimiento especial de liquidación de la microempresa inmobiliaria Fondal S.L.– al no constar en el mandamiento si el auto de declaración de concurso es o no firme, conforme a los siguientes términos: (...)

Por lo tanto, se pone de manifiesto la exigencia de expedición de mandamiento en el que conste firmeza de la declaración de concurso por parte del juzgado para proceder a la inscripción del concurso, por lo que teniendo en cuenta que el propio Registro de la Propiedad a fecha de 02/09/2025 emitió nota de calificación negativa de la inscripción del auto de concurso, y sin que hasta la fecha conste que se haya procedido a la subsanación de los defectos observados por parte de Trifisol, no se entiende el motivo por el cual no se ha calificado negativamente la inscripción del Registro de adjudicación, y por ende, se ha permitido su inscripción, máxime teniendo en cuenta la posible afección de los bienes objeto de la inscripción a la actividad económica de la empresa por los motivos expuestos en el apartado anterior, la cual hasta la fecha no se ha producido en el seno del concurso, puesto que si los bienes pasan a ser titularidad de Trifisol en virtud de una inscripción registral sin que ni siquiera el juzgado competente del concurso haya determinado si los bienes están afectos a su actividad económica, la actividad y los ingresos regulares de la mercantil pasan a ser cero y por tanto, se privaría a Inmobiliaria Fondal de cualquier posibilidad de continuidad.

Lo anterior pone de manifiesto que la registradora conocía que la empresa estaba en concurso y por ende, que se requería autorización del Juzgado del concurso para inscripción del decreto de adjudicación.

Quinto. Como se ha mencionado anteriormente, no es la única irregularidad registral cometida por la parte contraria que debe dar lugar a la nulidad de la inscripción y a la cancelación del asiento registral.

En el propio decreto de adjudicación de 2 de abril de 2025, en cuanto a la situación arrendaticia, consta que de diligencias practicadas en el procedimiento no se puede certificarse que fincas de autos están libres de ocupantes, poniéndose de manifiesto que la parte denunciada era plenamente conocedora de que las fincas objeto de la adjudicación no estaban libres, pues de lo contrario lo habría hecho constar de forma fehaciente en el procedimiento de ejecución.

Es evidente que parte contraria conocía que las fincas no estaban libres de arrendatarios, y que, por tante, existen ocupantes que ostentan justo título que legitima la posesión del inmueble por parte de los mismos (...).

Otra prueba determinante [sic] de que la parte denunciada conocía que las fincas no estaban libres de ocupantes y que estos tenían justo título que legitima su posesión, es [sic] el hecho de que la parte contraria ha instado la toma de posesión ante el juzgado competente de la ejecución, ha enviado burofax en los siguientes términos a cada inmueble en los cuales cen [sic] a los inquilinos que o paortan [sic] el contrato o tamarían [sic] acciones judiciales, requiriendo de título a los posibles ocupantes, "por loq [sic] que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 675 de la LEC solicita que se señale al efecto día y hora para que por la comisión judicial que corresponda se practique la oportuna diligencia de toma de posesión y, en su caso, lanzamiento, autorizando a la misma, al acceso y descerrajamiento de la puerta de acceso al inmueble adjudicado".

Nos dirigimos a ustedes, en nombre y representación de Trifisol S.L.U. (en adelante "Trifisol"), nuevo propietario del inmueble en virtud de la adjudicación tras resolución judicial del procedimiento de ejecución hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Badalona, bajo el número de auto 1169/2014 C8 como ocupante del inmueble sito: Calle (...) Badalona Barcelona.

Como consecuencia del Título de Propiedad y, en calidad de Propietario de la Vivienda, le venimos a requerir formalmente por el plazo de diez días (10) para que aporte a la propiedad el título jurídico válido y admitido en Derecho por el cual ostenta su derecho real de posesión de la Vivienda.

Le solicitamos por favor que se ponga en contacto con nosotros para aclarar esta situación dado que, si del anterior requerimiento no se obtuviera respuesta alguna, la propiedad se verá legitimada para interponer las oportunas y pertinentes acciones judiciales.

La propiedad ha designado a la empresa Aura Asset Management S.L. para que, a partir del día de hoy, lleve la interlocución con ustedes, así como si estuviesen interesados en la compra de la vivienda, en la siguiente persona de contacto:

A tal efecto (...) el escrito de solicitud de toma de posesión, de 27 de junio de 2025, y (...) copia de todos los burofaxes enviados, remitidos en mayo de 2025, en los cuales se pone de manifiesto que la parte contraria era conocedora de que el inmueble no estaba libre de ocupantes, como se pone de manifiesto de lo dispuesto en el decreto de adjudicación, pues en caso de que verdaderamente el inmueble hubiera estado libre de ocupantes así lo habría hecho constar en el procedimiento ejecutivo, y aún a pesar de ello instó la toma de posesión del inmueble.

En dicho escrito se solicita a su favor la toma de posesión de los siguientes inmuebles:

1. Finca Registral 22189, Calle (...) (Rore-080001)-Lote 109.
2. Finca Registral 22195, Calle (...) (Rore-080003)-Lote 111.
3. Finca Registral 22199, Calle (...) (Rore-080005)-Lote 113.
4. Finca Registral 22201, Calle (...) (Rore-080006)-Lote 114.
5. Finca Registral 22217, Calle (...) (Rore-080008)-Lote 121.
6. Finca Registral 22227, Calle (...) (Rore-080012)-Lote 126.
7. Finca Registral 22181, Calle (...) (Rore-080024)-Lote 107.
8. Finca Registral 22185, Calle (...) (Rore-080025)-Lote 108.
9. Finca Registral 22229, Calle (...) (Rore-080013)-Lote 127.
10. Finca Registral 22151, Calle (...) (Rore-080031)-Lote 93.

11. Finca Registral 22153, Calle (...) (Rore-080015)-Lote 94.
12. Finca Registral 22161, Calle (...) (Rore-080015)-Lote 98.
13. Finca Registral 22177, Calle (...) (Rore-080023)-Lote 106.

A pesar de que en el propio decreto de adjudicación consta que de las diligencias practicadas en el procedimiento no puede certificarse que las fincas de autos están libres de ocupantes, se tuvo conocimiento en conversación con el registrador del Registro de la Propiedad número 3 de Badalona de que por parte de Trifisol SLU se ha intentado proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad del decreto de adjudicación, lo cual le fue denegado en un primer momento por el registrador debido precisamente al no constar en el decreto de adjudicación que el edificio esté libre de ocupantes, pero que finalmente se ha acabado produciendo.

Sin embargo, a pesar de lo anterior, se nos ha comunicado por el registrador de que por parte de Trifisol se ha otorgado acta de manifestaciones ante notario de forma privada, por el cual manifiesta que el inmueble está libre de cargas y de ocupantes, con la finalidad de inscribir en el registro el decreto de adjudicación a fin de proceder a la venta de los inmuebles.

Por tanto, a pesar de que en el decreto de adjudicación conste de forma explícita que del contenido de las actuaciones no puede certificarse que las fincas de autos estén libres de ocupantes, la parte contraria ha otorgado ante notario un acta notarial por la cual se manifiesta de forma expresa que el inmueble está libre de ocupantes, aún a sabiendas de que era plenamente consciente de que los inmuebles no estaban libres de ocupantes, pues en primer lugar de haber sido consciente de que lo estaban, es obvio que lo habría hecho constar en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y en segundo lugar, en los burofaxes remitidos a los ocupantes, adjuntos a su escrito dirigido al Juzgado, hace constar que les requiere formalmente por el plazo de diez días (10) para que aporten a la propiedad el título jurídico válido y admitido en derecho por el cual ostenta su derecho real de posesión de la vivienda, por lo que sabía la existencia de ocupantes que ostentaban justo título que les legitima para la posesión.

Lo referente a la posible falsedad en documento público hay que ponerlo en observancia con lo dispuesto en el artículo 28.5 LAU, que establece que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas, deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos, mientras que cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, que es lo que dice la parte contraria en su acta notarial, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Fondo del asunto: son de aplicación al caso los siguientes artículos:

Art 25.5 Ley de Arrendamientos Urbanos: Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

Art 18 Ley Hipotecaria: Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos de Registro.

Art 33 LH: La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Art 34 LH: El tercer que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de cusas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Art 40 LH: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

c) Cuando la inexactitud tuviera lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites de juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente a acción de rectificación ejercitada se impondrán las costas al actor, si sólo se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor, si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a s prudente arbitrio.

Art 100 Reglamento Hipotecario: La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Art 101 RH: La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que puedo seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia de Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento.

Art 104 RH: Los Registradores no sólo denegarán o suspenderán la inscripción de todo título cuando así proceda, tomando o no anotación preventiva, sino que, cuando resultare del mismo título haberse cometido algún delito, darán parte la correspondiente autoridad judicial, con remisión del documento respectivo y harán constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación sin que ello implique suspensión o prórroga de la vigencia de dicho asiento.

Por lo expuesto:

Solicito a la Dirección: Que tenga por presentado este escrito, junto con sus documentos y copias, se sirva admitirlo, y en la representación que ostento de conformidad con el artículo 399 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se tenga por formulado recurso de nulidad de inscripción registral y cancelación del asiento registral frente a Trifeso SLU (...) y frente a la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 3 de Badalona, Dña. Cristina Ibáñez Moncho (...), y previos los trámites legales oportunos, se dicte resolución estimatoria del mismo por el que se acuerde la nulidad de la inscripción registral del decreto de adjudicación (inscripción 7.º) y en consecuencia, se acuerde asimismo la cancelación del asiento registral».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 17 de octubre de 2025 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 19, 19 bis, 20, 34, 38, 40, 66, 82 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 555 y 701, 712 y 713 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 1980, 18 de noviembre y 21 de junio de 2003, 14 de enero y 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 31 de julio de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 13 de noviembre de 2017 y 15 de octubre de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de noviembre de 2023, 2 de octubre de 2024 y 25 de febrero y 8 de julio de 2025.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad de Badalona número 3 auto de declaración de apertura del procedimiento especial de continuación de microempresa de la mercantil «Inmobiliaria Fondal, S.L.», que causó el asiento 1.307 del Diario 2025, la registradora suspendió la inscripción por el defecto formal de no presentarse el correspondiente mandamiento dictado por el letrado de la Administración de Justicia de conformidad con el artículo 555 del texto refundido de la Ley Concursal, en el que se hiciese constar la eventual firmeza de la resolución judicial.

El presentante y recurrente no cuestiona el defecto señalado por la registradora en su nota de calificación, sino que se limita a solicitar la declaración de nulidad y cancelación de un asiento registral practicado en virtud de un asiento de presentación distinto (asiento 975 del Diario 2025) al causado por el documento objeto de la calificación recurrida. En particular, pretende la cancelación de la inscripción practicada a favor de «Trifisol, S.L.» en virtud del testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas sobre las fincas registrales objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria número 1169/2014 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Barcelona.

Considera que el referido decreto de adjudicación no debió inscribirse por varias razones, como no constar su firmeza, la posible necesidad de las fincas para la continuidad de la actividad de la concursada y por la existencia de arrendamientos que podrían verse afectados, considerándolo perjudicial para sus intereses. Sin embargo, la registradora, en el informe emitido en defensa de su nota de calificación, rebatido de manera detallada los argumentos expuestos por el recurrente, reafirmando la corrección de su actuación y la legalidad de los asientos practicados.

2. Como cuestión previa, debe examinarse la legitimación del recurrente, don S. H. C., para la interposición del presente recurso, dada la falta de claridad en su escrito acerca de si actúa en representación de la sociedad concursada «Inmobiliaria Fondal, S.L.» o también en su propio nombre, invocando indistintamente su condición de avalista del préstamo hipotecario ejecutado, de antiguo administrador de la sociedad y de explotador de las fincas registrales afectadas.

La registradora recurrida advierte en el informe en defensa de su nota de calificación la falta de legitimación del recurrente para actuar en nombre y representación de la sociedad concursada, al haber sido designada administradora concursal a «BDO Audiberia Abogados y Asesores Tributarios, S.L.P.», mediante auto de fecha 12 de marzo de 2024.

Con relación a este extremo, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria restringe la legitimación para interponer el recurso, entre otras, a: «La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto», resultando que la falta de acreditación de la misma se podrá subsanar en el plazo concedido para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requirieran. Y si bien no precisa en qué fase del

procedimiento ni por quién se ha de advertir ese defecto formal para su subsanación, esta Dirección General ha señalado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto (vid. Resolución de 28 de noviembre de 2018).

De la documentación aportada, no consta que la registradora haya requerido al recurrente para que acreditase la representación alegada, ni consta que se le hiciera la advertencia expresa de que, de no hacerlo se le tendría por desistido (artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), por lo que para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede entrar en el conocimiento del expediente con la finalidad de no demorar más el dictado de esta resolución.

3. En cuanto a la cuestión de fondo, es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas las Resoluciones de 17 de mayo de 2018 o 14 de marzo de 2019), con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria determina que «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública». Y concordante con ello, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «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 (...)».

Además, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, pues, en caso contrario, se produciría una situación de indefensión para tal titular, proscrita por la Constitución Española.

Por lo tanto, es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los correspondientes asientos registrales los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el ámbito del recurso gubernativo, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos, máxime cuando la inscripción objeto de la solicitud se ha practicado en virtud de un asiento distinto al recurrido. Serán los tribunales los que en su caso puedan declarar la nulidad, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente, y, con la intervención del titular registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 16 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.