

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15172 *Resolución de 5 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cambados, por la que se deniega la inscripción de una compraventa.*

En el recurso interpuesto por don C. M. G. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa Juana López-Gil Otero, por la que se deniega la inscripción de una compraventa.

Hechos

I

Por el notario de Pontevedra, don Francisco León Gómez, se autorizó el día 15 de diciembre de 2022, con el número 27.27 de protocolo, una escritura pública por la que la sociedad «Pombal de Bordons, S.L.», en concurso, vendía a don C. M. G. la finca denominada P5.2. De su expositivo resultaba que: «Esta parcela se configura como elementos comunes de las parcelas P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6, P2.7. y P2.8. de este polígono, contribuyendo cada una de las mismas en los gastos de limpieza, conservación y mantenimiento de esta zona de equipamiento privado, según las siguientes cuotas de participación:

- La parcela P2.1, una cuota de ocho enteros noventa y siete centésimas por ciento (8,97%).
- La parcela P2.2, una cuota de diez enteros veintiséis centésimas por ciento (10,26%).
- La parcela P2.3, una cuota de cinco enteros trece centésimas por ciento (5,13%) (...)

En la escritura pública comparecía don A. J. L. P., abogado, en concepto de administrador concursal designado por auto del Juzgado de lo Mercantil número 3 de Pontevedra de fecha 7 de abril de 2017, modificado por otro de fecha 11 de abril de 2017. Resultaba igualmente que, en el procedimiento concursal, se abrió simultáneamente la fase común y la de liquidación con suspensión de las facultades de administración y disposición de la sociedad concursada y con sustitución por la administración concursal. Resultaba que mediante auto, de fecha 1 de septiembre de 2017, el Juzgado de lo Mercantil aprobó el plan de liquidación, y que el notario afirmaba que se le presentaba certificado del acta de aceptación del cargo de administrador concursal que quedaba unida a la escritura. También, resultaba que el notario afirmaba que copia de los autos y del plan de liquidación se le exhibía y devolvía, realizando a continuación juicio de suficiencia sobre las facultades representativas del compareciente. Constaba protocolizada copia de los autos de fecha 7 y 11 de abril de 2017 de declaración de concurso, declaración de disolución y apertura de la fase de liquidación. También constaba protocolizada copia del auto de fecha 1 de septiembre de 2017 por el que se aprobaba el plan de liquidación en los siguientes términos: «Primero. Aprobar el plan de liquidación presentado por la administración concursal al cual deberán de atenerse las operaciones de liquidación de la masa activa».

II

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

«Nota de calificación.

Calificado el precedente documento, que fue presentado telemáticamente el día 16/12/2022 bajo el número 1122 del Diario 118, siendo aportada con nota de pago del impuesto el día 23 de enero, la Registradora que suscribe deniega la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta escritura autorizada el día 15 de diciembre de 2022 por el Notario de Pontevedra Don Francisco León Gómez por el que la administración concursal [sic] de la entidad Pombal de Bordóns SL vende a Don C. M. G. la registral 37.206 de Sanxenxo.

A la escritura se incorporan como documentos unidos el Auto de declaración de concurso, el Auto de nombramiento del administrador concursal, el de aprobación del plan de liquidación, y certificación del Acta de aceptación del cargo de administrador concursal, pero no se incorpora el plan de liquidación propiamente dicho.

La finca se describe según el Registro y según el título del siguiente modo: "Urbana.- Parcela P5.2, del Suelo Urbanizable número (...), término municipal de Sanxenxo, destinada a zona de equipamiento privado que puede ser de uso deportivo, docente, administrativo, socio-cultural, recreativo, comercial, religioso, sanitario, asistencial y/o servicios técnicos del SU(...). Tiene a nivel de suelo y subsuelo la superficie de cuatrocientos veinte metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, con camino; Sur, con parcela P2.7 y vial 4; Este, con parcela P2.7; y Oeste, con parcela P2.8. Superficie edificable: No se le adjudica aprovechamiento edificable sobre rasante, aunque le será de aplicación la Ordenanza 4: Zona equipamiento privado del Plan Parcial del SU n.º (...) aprobado, por lo que podrá albergar depósitos, casetas de transformación o de instalaciones con el tamaño necesario para las mismas, así como equipamientos lúdicos y deportivos de carácter privado que no consuman aprovechamiento con las instalaciones necesarias. Cuota: cero por ciento. Esta parcela se configura como elemento común de las parcelas P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6, P2.7 y P2.8 de este polígono, contribuyendo cada una de las mismas en los gastos de limpieza, conservación y mantenimiento de esta zona de equipamiento privado según las siguientes cuotas de participación: La P2.1, una cuota de ocho enteros noventa y siete centésimas por ciento; la P2.2, una cuota de participación de diez enteros, veintiséis centésimas por ciento; la P2.3, una cuota de participación de cinco enteros trece centésimas por ciento; la P2.4, una cuota de participación de diecisiete enteros noventa y cinco centésimas por ciento; la P2.5, una cuota de participación de dieciséis enteros sesenta y siete centésimas por ciento; la P2.6, una cuota de participación de catorce enteros diez centésimas por ciento; la P2.7, una cuota de participación de seis enteros cuarenta y una centésimas por ciento; y la P2.8, una cuota de participación de veinte enteros cincuenta y una centésimas por ciento."

Figura inscrita a favor de la entidad Pombal de Bordons SL, NIF/CIF: (...), por título de reparcelación en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Vigo, Don José Antonio Rodríguez González, el día 22 de junio de 2006, con n.º de protocolo 1571/2006.

En la inscripción extensa del proyecto de reparcelación del SU(...), que es la inscripción 11.ª de la registral 18.169 resulta lo siguiente: Urbana: Denominada "(...)", en el lugar de (...), municipio de Sanxenxo, a monte, tojal y viña, de cuatro hectáreas setenta y tres centiáreas y ochenta y cuatro centiáreas, aunque por reciente medición la finca tiene la superficie real de treinta y nueve mil quinientos cuarenta metros cuadrados, descrita en la inscripción 6.ª Gravada con la hipoteca de la inscripción 9.ª y afecta al pago del impuesto según el párrafo de cargas de la inscripción 6.ª y notas a su margen y

al de las inscripciones 7.^a, 8.^a 9.^a y 10 precedentes. La entidad Pombal de Bordóns, Sociedad Limitada”, con domicilio en Vigo, calle (...), constituida mediante escritura autorizada el siete de agosto de dos mil dos por el Notario de Sanxenxo, don Jorge Eduardo Da Cunha Rivas, número 1.947 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al tomo y libro 2.740, folio 70, sección 8, Hoja PO-30.740, inscripción 1.^a, y con C.I.F. número (...), es dueña de esta finca por agregación, según la inscripción 6.^a, que conforma la totalidad del ámbito del Plan Parcial para el desarrollo del Suelo urbanizable –SU– número (...), del municipio de Sanxenxo; y, por virtud de escritura otorgada el veintidós de junio de dos mil seis, ante el Notario de Vigo, don José Antonio Rodríguez González, número 1.571 de su protocolo, representada por M. B. G., mayor de edad, casado, vecino de A Coruña, con domicilio en (...) y con D.N.I. número (...), en su calidad de administrador único de la misma, cargo para el que fue designado en escritura autorizada el veintidós de diciembre de dos mil cinco, por el Notario de Vigo, don Luis Rajoy Brey, con el número 1.771 de su protocolo, que causó la inscripción 2.^a en el Registro Mercantil, eleva a público la propuesta de equidistribución del suelo urbanizable número (...) Sanxenxo, por el sistema de concierto, aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Sanxenxo, en sesión celebrada el cuatro de agosto de dos mil cinco, en la que: Primero.–Aprueba definitivamente la propuesta de equidistribución del Suelo Urbano (...) Sanxenxo, tramitado a instancia de Pombal de Bordóns, S.L., con los siguientes efectos jurídicos: a) Transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como el aprovechamiento lucrativo asignado al Concello de Sanxenxo, dentro del ámbito del Suelo Urbano número (...) B) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia. c) Habilitación a la administración para proceder, inmediatamente y sin ulterior trámite, a la ocupación de los terrenos y bienes que por su calificación urbanística, deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita, y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización. Segundo.–En relación a la obligación de constituirse en entidad urbanística de conservación, a los efectos de la conservación de la urbanización del polígono, en los términos establecidos en el artículo 110 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, modificada por la Ley 15/2004, de veintinueve de diciembre, señalar que las fincas resultantes de esta propuesta de equidistribución quedan afectas, en la cuota de participación correspondiente, a la carga real de conservación de los nuevos viales, espacios libres y zonas verdes durante el plazo de diez años, contados a partir de la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, que tendrá constancia registral. En el mencionado Proyecto de equidistribución, la entidad “Pombal de Bordóns, S.L.”, como propietaria única de la finca que integra el Suelo Urbano número (...), procede a la creación de veinte parcelas de resultado, las denominadas P2.1, P2.2, P2.3, P2.4, P2.5, P2.6, P2.7, P2.8, P3.1, que se adjudican a la entidad “Pombal de Bordóns, S.L.”, P3.2, que se adjudica al Concello de Sanxenxo, P5.1 y P5.2, que se adjudican a “Pombal de Bordóns, S.L.”, en calidad de elementos comunes de las ocho primeas parcelas, y P1.1, P1.2, P4, Sistema Viario, Vial 1, Vial 2, Vial 3 y Vial 4, que se adjudican al Concello de Sanxenxo; habiéndose hecho una estimación de los costes de urbanización que suman novecientos noventa y cinco mil trescientos diecinueve euros con cuarenta y tres céntimos/ 995.319,43€, cantidad en que se fija, asimismo, la cuenta de liquidación provisional que se distribuye a efectos de la afección urbanística, entre las parcelas P2.1 –cuota: siete enteros noventa y tres centésimas por ciento–, P2.2 –cuota: nueve enteros siete centésimas por ciento–, P2.3 –cuota: cuatro enteros cincuenta y tres centésimas por ciento–, P2.4 –cuota: quince enteros ochenta y siete centésimas por ciento–, P2.5 –cuota: catorce enteros setenta y tres centésimas por ciento–, P2.6 –cuota: doce enteros cuarenta y siete centésimas por ciento–, P2.7 –cuota: cinco enteros sesenta y siete centésimas por ciento–, P2.8 –cuota: dieciocho enteros trece centésimas por ciento–,

P3.1 –cuota: once enteros treinta y tres centésimas por ciento– y P5.1 –cuota: veintisiete centésimas por ciento–, en función de la cuota de participación que se les adjudica, calculada en función de su aprovechamiento y del número de viviendas a ejecutar. La parcela P5.2 como carece de aprovechamiento urbanístico, no contribuye al pago de los gastos de urbanización. La parcela P3.2 donde se ubica el diez por ciento del aprovechamiento correspondiente al Concello de Sanxenxo, se encuentra exenta del pago de los gastos de urbanización en función de lo dispuesto en el artículo 20.1.c de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia. Las parcelas P1.1, P1.2, P4, y las integrantes del sistema viario se encuentran exentas del pago de los gastos de urbanización.”

De lo expuesto, resulta que la parcela objeto de la presente compraventa, denominada parcela P5.2 se ha configurado en el proyecto de equidistribución aprobado por el Ayuntamiento de Sanxenxo como elemento común de las parcelas P2.1 a P2.8, sin aprovechamiento edificable, con destino a “Zona equipamiento privado del Plan Parcial del SU n.º (...) aprobado, por lo que podrá albergar depósitos, casetas de transformación o de instalaciones con el tamaño necesario para las mismas, así como equipamientos lúdicos y deportivos de carácter privado que no consuman aprovechamiento con las instalaciones necesarias. Cuota: cero por ciento”, participando las parcelas P2.1 a P2.8 en los gastos de limpieza, conservación y mantenimiento de esta zona de equipamiento privado en función de una cuota de participación que viene fijada en el propio proyecto de equidistribución, al que han de sujetarse las parcelas resultantes del mismo. Su configuración como elemento común de las 8 parcelas reseñadas, aunque formalmente figure inscrita a favor del promotor de la actuación urbanística en virtud del propio proyecto de equidistribución, impiden la inscripción de la compraventa, puesto que se trata de un elemento común a las otras ocho parcelas, que serán titulares de la misma en proporción a las cuotas de participación que el proyecto les ha asignado.

Aunque formalmente el proyecto de equidistribución atribuyó esa parcela resultante a la entidad Pombal de Bordons SL, hoy concursada, la atribuyó con el carácter de elemento común de las parcelas a las que sirve, que están obligadas al sostenimiento de los gastos en proporción a una cuota de participación prefijada, al modo de una vinculación *ob rem* o titularidad *propter rem*, que implica que la titularidad de ese elemento común corresponda a los titulares de las fincas a las que está atribuido como elemento común en proporción a su cuota de participación, titularidad admisible por existir un causa económica y a la vez jurídica de conexión entre la parcela objeto de venta destinada ser elemento común de las otras ocho, en base a una relación de destino, dependencia o accesoriedad, que aparece predeterminada en el proyecto urbanístico cuando fija el destino y usos posibles de la misma (depósitos, casetas de transformación, equipamientos lúdicos o deportivos...).

Admitir que la parcela elemento común tenga una titularidad diferente de la de las parcelas que están obligadas por el proyecto al sostenimiento de los gastos de la misma, implicaría de facto que los gastos de esa parcela elemento común serían sufragados por las 8 parcelas de las que es elemento común, y los eventuales beneficios serían de otra persona, produciendo una disociación entre beneficios y gastos incompatible con el planeamiento urbanístico al amparo del cual se aprobó el proyecto de equidistribución.

Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la necesidad de aportar el plan de liquidación, RDGSJFP de 20 ene 2020, que declara que es necesario aportar el plan de liquidación, el cual deberá ser firme, ya que el registrador ha de calificar el cumplimiento de los trámites previstos en el plan aprobado judicialmente.

En cuanto al segundo defecto, por tratarse de un elemento común a otras ocho de las parcelas resultantes del proyecto de equidistribución aprobado por el Ayuntamiento, no susceptible como tal elemento común de propiedad separada de la de las fincas a las

que está atribuido como elemento común en función de sus destino [sic] a equipamientos privados del sector urbanizable, definidos en el propio proyecto. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio de tracto sucesivo y RDGSJFP de 03.09.1982, 15.01.2013, 28.10.2013 y 22.04.2016

Calificación: se deniega la inscripción solicitada por considerar el segundo defecto de carácter insubsanable.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuestos en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

En Cambados a uno de febrero del año dos mil veintitrés.–La Registradora (firma ilegible). Firmado: Rosa Juana López Gil Otero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. G. interpuso recurso el día 15 de marzo de 2023 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primero.–Que con fecha 14 de diciembre de 2022 se emitió a solicitud del notario autorizante la oportuna certificación de dominio y cargas de la que resulta que la finca pertenecía a la sociedad vendedora pese a indicar que se configura como elemento común de otras parcelas; Que, estando la finca inscrita a nombre del vendedor y sin carga alguna, el recurrente la adquirió con los efectos propios del artículo 34 de la Ley Hipotecaria; Que los efectos de legitimación registral, inoponibilidad, fe pública, presunción de veracidad, salvaguardia judicial y protección de los derechos inscritos quedan dinamitados con la calificación registral; Que con los mismos mimbres con que se realizó la inscripción, ahora se pretende dejarla sin efecto afirmando que la finca no pertenece al vendedor cuya titularidad se encuentra inscrita, considerando la registradora unilateralmente y sin contradicción, que un asiento registral no produce efecto alguno, y Que tal pretensión viola flagrantemente el artículo 9.3 de la Constitución Española.

Segundo.–Que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria recoge los medios de poner de acuerdo el contenido del Registro con la realidad jurídica de modo que no se imponga un contenido inexacto, y Que la rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, lo esté erróneamente o que resulte lesionado por un asiento inexacto, y si procediere de un defecto en el título requerirá consentimiento del titular registral o resolución judicial. Pero por muy segura que esté la registradora de la existencia de un defecto en el título ya inscrito, no puede pretender la cancelación del asiento por su sola voluntad. Dado que la finca figura inscrita a nombre de un titular registral, como no existe limitación alguna, nada, salvo una resolución judicial, puede impedir que la finca sea transmitida a terceros.

Tercero.–Que, en relación al defecto relativo al plan de liquidación, la escritura pública señala que el notario tiene a la vista copia de los autos y el plan de liquidación, por lo que, a su juicio, resultan a favor del administrador concursal las facultades representativas bastantes para otorgar la escritura que instrumenta. Conforme al artículo 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz contra terceros. La transmisión efectuada por el órgano de administración de la sociedad, o quien le sustituye, es plenamente eficaz frente a terceros, por lo que no puede oponer la registradora limitación de facultades.»

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 31 de marzo de 2023 ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38, 40, 222 y 326 de la Ley Hipotecaria; 62, 68, 106, 204 a 206, 393 a 398, 411 a 413, 415 y 421 a 423 bis del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 24 de marzo y 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12, 22 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre, 27 de noviembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 28 de febrero, 1 y 5 de junio y 13 de noviembre de 2007, 3 y 6 de junio de 2009, 8 de junio de 2010, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 13 y 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 22 de mayo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio 20 de octubre y 11 de diciembre de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 9 de marzo, 17 de abril, 25 de mayo, 14 y 17 de julio y 27 de noviembre de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018, 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019 y 20 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020 y 7 de junio de 2021.

1. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, el administrador concursal de una sociedad en concurso y en estado de liquidación vende, conforme al plan de liquidación aprobado judicialmente, una finca urbana.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción porque no se aporta el plan de liquidación del que resulte la autorización para la venta que se lleva a cabo y deniega la inscripción porque del Registro resulta que, si bien la finca está inscrita a nombre del vendedor como consecuencia de un plan de reparcelación y como promotor del mismo, la finca se configura como elemento común de otras ocho fincas de la misma actuación con atribución de cuotas a cada una de ellas. La nota de calificación contiene la descripción completa de la finca en el Registro de la Propiedad. El interesado recurre en los términos que resultan de los «Hechos».

2. Dados los términos en que se pronuncia el escrito de recurso es preciso recordar que es reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 27 de septiembre de 2019), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Consecuencia inmediata de lo anterior y del principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo», es que el registrador de la Propiedad debe ejercer su competencia de calificación de conformidad con el contenido de los asientos existentes en el folio particular de la finca de que se trate. Así resulta del artículo 18 de la 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 del Registro».

3. Establecido lo anterior, el recurrente desenfoca completamente la cuestión al afirmar que la registradora, con su calificación, pretende la modificación del contenido del Registro sin reunir los requisitos del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Bien al contrario, pues como resulta de la nota de calificación, es precisamente el contenido del Registro el que impide la transmisión de la finca sin tener en cuenta las circunstancias que resultan del asiento, afirmación que esta Dirección General no puede sino confirmar.

Resulta del asiento que la finca, como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico mediante el mecanismo de reparcelación, tiene el carácter de elemento común de otras ocho fincas resultando «(...) sin aprovechamiento edificable, con destino a “Zona equipamiento privado del Plan Parcial del SU n.º (...) aprobado, por lo que podrá albergar depósitos, casetas de transformación o de instalaciones con el tamaño necesario para las mismas, así como equipamientos lúdicos y deportivos de carácter privado que no consuman aprovechamiento con las instalaciones necesarias». El carácter de elemento común de otras fincas implica que su enajenación o gravamen sólo puede llevarse a cabo junto con la fincas a las que está vinculada al igual que ocurre en el régimen de propiedad horizontal (*vid.* artículo 396 del Código Civil: «El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable»), régimen compatible con la ejecución urbanística como resulta del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal.

Es cierto que del contenido del Registro de la finca, y como consecuencia del procedimiento de equidistribución, el dominio de la finca consta inscrito a nombre de la sociedad vendedora pero dicha titularidad forzosamente ha de contemplarse a la luz del resto del contenido del asiento y no de forma aislada pues todo el contenido del asiento está bajo la salvaguarda judicial. De este modo, la declaración de titularidad a favor del promotor de la ejecución del planeamiento urbanístico es compatible con el hecho de que el propio asiento declare el carácter de elemento común de la finca y su pertenencia por cuotas a quien resulte ser titular de las ocho fincas a que queda vinculada, titularidad que coincide en el momento en que se practicó la inscripción. En suma, que la titularidad del dominio viene determinada por el régimen jurídico aplicado a la finca como consecuencia del procedimiento de equidistribución urbanística.

En definitiva, procede la confirmación de la resolución de la registradora en este punto pues la enajenación de la finca elemento común no es posible con independencia de las fincas a las que se encuentra vinculada.

4. Los argumentos de contrario no son admisibles. En primer lugar, porque el mismo recurrente reconoce que de la información registral obtenida para la autorización de la escritura, y del propio expositivo de esta, resultaba el carácter de elemento común de la finca, así como su pertenencia por cuotas a otras ocho fincas, lo que condiciona su régimen jurídico en la forma que ha quedado expuesta. Téngase en cuenta que la legislación hipotecaria no es ajena al mecanismo de publicación de una titularidad de presente y de otra eventual cuando se producen las circunstancias previstas en la Ley o en el título, como ocurre en los supuestos de adquisiciones sujetas a término o condición. Pero es que, aunque la publicidad registral hubiese omitido tal circunstancia, no puede confundirse la obligación del registrador de calificar conforme el contenido del

Registro y la eventual responsabilidad generada por una información errónea o incompleta.

Tampoco es admisible la afirmación del escrito de recurso relativa a que la registradora resuelve unilateralmente que el asiento de inscripción de la finca carece de efectos o el hecho de que de ello se derive indefensión para el recurrente. La nota de calificación en ningún momento realiza semejante afirmación, sino que deniega la práctica del asiento de transferencia precisamente por los efectos que produce el asiento de inscripción, efectos que por ser distintos a los pretendidos por el recurrente no son causa de indefensión alguna, sin perjuicio del derecho que le asiste de ejercitar las acciones que estime oportunas en defensa de su posición jurídica.

5. Tampoco puede estimarse el motivo de recurso relativo a la aportación del plan de liquidación exigido por la calificación. Sobre la cuestión de los requisitos que afectan a la disposición de inmuebles por concursado y su acreditación ante el Registro de la Propiedad, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones. Como afirma la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de junio de 2021, resulta imprescindible en primer término determinar la fase del concurso en la que se haya encuentra la persona del deudor. Así, siendo el concurso voluntario y no habiendo ordenado el juez del concurso lo contrario, durante la fase común, el deudor conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante su autorización o conformidad (artículo 40 de la Ley Concursal de 2003 y actual redacción del artículo 106 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo). Hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación, no se podrán enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin autorización del juez, salvo las excepciones contempladas en la ley.

Y continua la Resolución: «La situación del concursado durante la fase de liquidación será la de suspensión del ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio. En este caso lo determinante es la existencia de un plan de liquidación presentado por la administración concursal y aprobado por el juez debiendo atenderse a las condiciones de transmisión. En defecto de plan, habrá que estar a las reglas legales supletorias contenidas en la Ley Concursal. En consecuencia, en los casos en que sea necesaria la autorización judicial, deberá acreditarse ante el registrador su obtención».

En el mismo sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 2020 cuando afirma: «En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizatorio, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo (...) Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material – en este caso la enajenación autorizada por el juez– conste en el título formal adecuado, es decir, “el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite” (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). El título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial».

Procede la desestimación del motivo de recurso.

6. Nuevamente, los argumentos de contrario no pueden ser apreciados. En primer lugar, porque la calificación no cuestiona ni hace referencia alguna al juicio de suficiencia emitido por el notario autorizante en relación a las facultades representativas del administrador concursal al amparo del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. La calificación no lo cuestiona, sino que pone de relieve cómo dicha actuación representativa en fase de liquidación debe estar amparada, en relación al acto concreto

que dicha actuación representativa lleva a cabo, en el contenido del plan de liquidación aprobado judicialmente, el cual debe ser aportado a fin de que la registradora verifique que la actuación específica del representante en relación a la finca de que se trata tiene la autorización legalmente exigida. No se trata, en definitiva, de revisar el juicio de suficiencia del notario, cuestión vedada al registrador, sino de acreditar la concurrencia de un requisito de actuación previsto en la Ley.

Tampoco es aceptable la afirmación de que el régimen jurídico de los administradores sociales de una sociedad de capital es de aplicación al supuesto de hecho. Dicha afirmación es inaceptable pues, como ha quedado expuesto, la administración social en fase de liquidación concursal, tras el cese de la administración social (artículo 413.2 de la Ley Concursal), es sustituida íntegramente por la administración concursal cuyo régimen jurídico difiere notablemente del de aquélla, como igualmente resulta de las consideraciones anteriores. Señaladamente, en el hecho de que toda actuación debe estar amparada en el plan de liquidación aprobado por el juez del concurso o, en su ausencia, por el conjunto de normas legales previstas al efecto.

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

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

Madrid, 5 de junio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.