

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13047** *Resolución de 14 de julio de 2022, 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 Narón, por la que se deniega la inscripción de una escritura de transmisión de derechos mineros.*

En el recurso interpuesto por don M. J. P. V. y don A. C. P., en nombre y representación y como administradores mancomunados de la mercantil «Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Narón, doña María Jesús Franco Alonso, por la que se deniega la inscripción de una escritura de transmisión de derechos mineros.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 31 de agosto de 2020 por el notario de Vigo, de don Fernando Olmedo Castañeda, la sociedad mercantil «Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL» adquirió por compra los derechos mineros de una sociedad en liquidación. Se acompañaban mandamientos de cancelación de cargas existentes sobre la concesión administrativa transferida por testimonio del auto dictado el día 26 de octubre de 2021 por la magistrada del Juzgado de lo Mercantil número 1 de A Coruña.

II

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

«Calificado el precedente documento en el plazo legal, presentado bajo el asiento número 864 del Diario 154, con vista de escritura de compraventa otorgada el 31 de agosto de 2020 ante el Notario de Vigo D. Fernando Olmedo Castañeda, protocolo 1878, y de mandamiento de cancelación de cargas del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de A Coruña (Concurso 569/2010) que motivaron los asientos 863 y 862 del Diario 154, se suspende la práctica de la operación solicitada en el mismo, con arreglo a los siguientes:

1. Hechos: Para inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de una concesión minera o terrenos sobre los que haya concedidos derechos mineros, será necesaria la acreditación de la pertinente autorización administrativa previa, como expresamente señala en Notario autorizante de los títulos anteriormente citados.

Tampoco se pueden practicar las cancelaciones ordenadas en el Auto dictado por la Magistrada del Juzgado Mercantil número 1 de A Coruña, doña Nuria Fachal Noguera de 26 de octubre de 2021, aclarado y completado por Auto de 21 de diciembre del mismo año, por quedar la eficacia administrativa de la transmisión supeditada a la obtención de la referida autorización administrativa, es decir, si bien pueden haberse producidos los efectos civiles de la transmisión, la cancelación no puede practicarse por la aplicación combinada de lo dispuesto en los artículos 94 de la Ley de Minas, 121.3 de su Reglamento y artículo 63 del Reglamento Hipotecario.

2. Fundamentos de Derecho: Artículos 94 y 100 de la Ley de Minas de 21 de julio de 1973, artículos 121 y 126 del Reglamento General para el Régimen de la Minería de 25 de agosto de 1978 y el citado artículo 63 del Reglamento Hipotecario.

Siendo el anterior defecto subsanable, se suspende la práctica de las operaciones registrales solicitadas, por los motivos indicados.

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

Narón, a 21 de marzo de 2022.—La registradora (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. P. V. y don A. C. P., en nombre y representación y como administradores mancomunados de la mercantil «Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL», interpusieron recurso el día 6 de mayo de 2022 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Motivos.

1. Como resulta claramente del título mencionado, en el momento de la transmisión, la Sociedad “Guiña, S.A.” era dueña en pleno dominio de la siguiente finca, bienes y derechos, tal como se describe en el título de transmisión:

1) Concesión de explotación de la cantera denominada (...) en término de San Saturnino (A Coruña) en el lugar de (...), por un periodo de vigencia de treinta años prorrogables por períodos iguales hasta un máximo de noventa años. Está formada por seis cuadrillas cuyas coordenadas geográficas de los cuatro vértices que las componen son: (...).

Inscrita: En el Registro de la Propiedad de Narón, al Tomo 2696, Libro 110, folio 65, finca 15020.

CRU: 15029000824036.

Consta asimismo en el título de transmisión que:

Título. Le pertenece por concesión de explotación minera según documento seguido ante Conselleria Industria e Comercio de Santiago de Compostela, de fecha 2 de septiembre de 2002.

2. Dicho lo anterior, en la escritura de compraventa se hace constar, asimismo, lo siguiente:

Se encuentra gravada con:

a) Hipoteca de máximo por garantía de aval a favor del Igape para responder de un principal de 1.512.000 euros, 151.200 de intereses 151.200 de costas y gastos, según la inscripción 2.<sup>a</sup> de fecha 29 de septiembre de 2009.

Hipoteca a favor de Banco Pastor, SA, para responder de 1.188.000 euros en concepto de principal, 118.000 intereses, 156.816 euros de costas y gastos así como 39.204 euros de otros gastos. Esta hipoteca tiene igualdad de rango que la hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup> Fue constituida por la inscripción 3.<sup>a</sup> de fecha 29 de septiembre de 2009. Fue cedida a la entidad Galreva, SL, por la inscripción 5.<sup>a</sup>, y nuevamente cedida a Cuatro 1 Inversiones y Gestión SLL por la inscripción 6.<sup>a</sup>

Según la inscripción 4.<sup>a</sup>, Igape y Banco Pastor, SA, formalizan pacto de solidaridad.

El 7 de agosto de 2009, se otorgó escritura de Pacto de Solidaridad, con igualdad de rango a las dos antedichas hipotecas, correspondiente el 56 % de valor de la garantía a Igape y el 44 % al Banco Pastor, sucedido por Galreva, SL, y finalmente por Cuatro.1 Inversiones y Gestión, SLL actual titular de los derechos hipotecarios del Banco Pastor.

Situación arrendaticia: Libres de arrendatarios.

3. En la mencionada escritura consta que:

– Cláusulas:

Primera. La Sociedad “Cuiña, SA”, en liquidación por medio de sus representantes, vende y transmite a favor de la entidad “Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL”, que por medio de los suyos compra y adquiere en pleno dominio y como cuerpo cierto, la finca y concesión minera descritos en la exposición de esta escritura, con cuantos derechos, usos y servicios le son inherentes, libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes.

Y, posteriormente, en la cláusula subsanatoria y complementaria –en la parte que aquí interesa– se hace constar lo siguiente:

“A efectos de lo previsto en el artículo 126.2 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el régimen de la minería, se hace constar que el adquirente del derecho minero se somete a las condiciones establecidas en el otorgamiento, permiso o concesión de que se trate, y en todos los casos a las disposiciones de la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, y de su Reglamento, y se compromete asimismo al desenvolvimiento de los Planes de Labores y a todas las obligaciones mineras que correspondan al titular del derecho minero en relación con el derecho minero objeto de la transmisión. En este sentido el adquirente se obliga a cumplir con la legislación vigente para la ejecución del Plan de Restauración Ambiental y con los preceptos establecidos en la Ley de Ordenación de la Minería de Galicia 3/2008, de 23 de mayo. El adquirente, al comprar los bienes adquiridos libres de cargas y gravámenes no asume, ni se le transmiten, ninguno de los créditos, cargas, gravámenes ni obligaciones económicas existentes en el concurso, ni créditos concursales ni créditos contra la masa, ni ninguna otra obligación económica de la transmitente.”

4. En el presente caso no podemos obviar que no nos encontramos ante una mera transmisión entre dos entidades desprovistas de toda injerencia pública, sino, antes bien, ante una transmisión en el seno de un procedimiento concursal, con la preceptiva autorización judicial. Es decir, si bien desde la perspectiva jurídico-pública, la normativa en materia de minería contempla la autorización de la transmisión de las concesiones como una autorización de carácter eminentemente reglado, en tanto que si se cumplen los requisitos exigidos (resumidamente capacidad legal suficiente y solvencia técnica y económica con las correspondientes garantías), la Administración debe de otorgar la autorización necesariamente (en este sentido Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de fecha 18 de noviembre de 2003, rec. 685/1999), en este caso, sin embargo, nos encontramos ante una transmisión en el seno de un concurso, en el que el Juez del concurso autorizó a la administración concursal la venta, a mi mandante, de lo que es objeto de la escritura calificada y que pertenecía a la concursada, y ello libre de cargas y gravámenes, con la consiguiente cancelación de las cargas, como consta en el título y resolución judicial cancelatoria.

Nótese que la posibilidad legal y viabilidad jurídica de la venta, tanto de la concesión como de lo que es objeto de la escritura a mi mandante, así como de la cancelación de las cargas, necesariamente ha sido analizado y examinado por parte del juzgado mercantil en el seno del proceso concursal, y ello ha tenido lugar encontrándose personados en el mismo, y por tanto siendo oídos, los acreedores a cuyo favor existían las cargas sobre lo que es el objeto de la compraventa, aquietándose los mismos a dicha cancelación, por lo que no debe existir objeción alguna en la inscripción del título mencionado una vez que el órgano judicial competente ha autorizado tal transmisión y cancelación de cargas.

5. En el presente caso consta suficientemente documentado que ha tenido lugar, con absoluta transparencia, y es más, con explícito consentimiento judicial en el seno de un proceso concursal liquidatorio, la transmisión por compraventa de los bienes y

derechos a que hace referencia el contrato documentado en el título presentado, bienes y derechos que pertenecían a la concursada, contemplándose además que el adquirente quede subrogado en todos los derechos que correspondían a Guiña, SA. Esta reflexión nos debe conducir a la afirmación de que la transmisión ha tenido lugar mediante una intervención de los órganos del concurso, en particular, de la administración concursal, que además, ha operado conformando la adecuada formación de la voluntad del concursado en el momento de perfeccionarse la transmisión, y además ello ha tenido lugar con autorización del Juez del concurso, que es el competente para autorizar la transmisión en los términos acordados.

En un proceso concursal resulta manifiestamente difícil, por no decir prácticamente imposible, que una transmisión en fase de liquidación, cual aquí ha acontecido, acontezca con una autorización administrativa previa por parte del adjudicatario, pues dicha hipótesis pugna con la forma prevista en la ley que ha de seguirse, conforme a la normativa concursal, para la liquidación de los activos concursales en fase de liquidación, y tal vez por ello, la normativa minera no sólo contempla la autorización administrativa previa, sino también la autorización posterior. La calificación del Registro alude a la necesaria existencia de una autorización administrativa previa, lo que pugna con las previsiones legales al respecto, y con las posibilidades de realización de los bienes en sede concursal.

En efecto, por lo que respecta a la legislación minera, los artículos 94 y siguientes de la Ley estatal de Minas de 1973 (LM) admiten la transmisión de permisos y concesiones a favor de cualquier persona que reúna las condiciones establecidas para ser titular. Es evidente que si hubiera existido algún inconveniente legal en relación con la aquí compradora, a la hora de adquirir dichos derechos, tal extremo habría aflorado ya en el concurso, y no habría podido tener lugar la transmisión en sede concursal, que no nos olvidemos ha sido autorizada judicialmente. Pero yendo un poco más allá, si con carácter general es exigida la autorización previa para las transmisiones de derechos mineros contempladas en los artículos 94 y siguientes de la Ley de Minas, esta exigencia no es absoluta, ya que cómo alternativa a este mecanismo de control ex ante, el artículo 100 de la LM admite que la transmisión sea efectuada, e incluso formalizada, antes de ser solicitada la autorización, en cuyo caso el mecanismo de control administrativo se torna en la práctica en una aprobación ex post. Por tanto, el artículo 100 de la LM supone una excepción a la exigencia general de la autorización previa, y esta excepción está prevista en la propia normativa sectorial de minas, por lo que la mención que la calificación recoge acerca de que es precisa una autorización administrativa previa a la adquisición no es exacta, y menos todavía en supuestos de adquisición en fase de liquidación concursal con los procedimientos de liquidación que dicha normativa contempla, que hacen inviable esa autorización administrativa previa en la mayoría de los casos.

Por otra parte no puede olvidarse que las reformas legales operadas en los últimos años, en prácticamente todos los sectores, para acompasarse a la normativa concursal, han sido dirigidas, en cierta medida, a posibilitar la continuidad de los contratos de las concursadas incluso tras su liquidación, y en este caso de la concesión. Por otra parte, por aplicación supletoria de la legislación de contratos del sector público a las concesiones administrativas (artículo 5.4 de la LPAP), podría entenderse que el régimen jurídico de cesión de derechos a un tercero aunque el primero se encuentre en concurso aún abierta la fase de liquidación, es también aplicable a las concesiones administrativas sobre derechos mineros siempre que sea compatible con la legislación minera que regula las condiciones para la transmisión de derechos mineros en la legislación sectorial.

6. Ninguna duda cabe acerca de que “Cuatro 1. Inversiones y Gestión, SLL”, adquirió los bienes y derechos que recoge la escritura, y los adquirió además libres de cargas y gravámenes, es decir, desprovistos de cualquier carga económica de la concursada, constando asimismo las correspondientes resoluciones judiciales (Autos) que han cancelado tales cargas, por lo que no debería existir obstáculo registral alguno

para tales inscripciones, tanto la relativa a la adquisición del dominio como la relativa a la cancelación de las cargas.

7. Es preciso significar, en este sentido, que los acreedores que tenían a su favor las cargas sobre los referidos bienes, fueron oídos en el trámite de cancelación de cargas dentro del proceso concursal, y ninguno de ellos puso obstáculo alguno a la resolución definitiva que acordó dicha cancelación de cargas y a que la aquí compareciente adquiriese sus bienes libres de cargas y gravámenes, por lo que no debe existir obstáculo para la mencionada cancelación, pues es el órgano judicial del concurso, el Juez del concurso, el que tiene la competencia legal para autorizar dicha cancelación y autorizar el que la transmisión de los bienes y derechos que constan en la escritura se transmitan a la adquirente libres de cargas y gravámenes, es decir, libres de cualquier deuda económica de las que correspondían a la transmitente concursada, cual ha acontecido en el presente caso.

Por todo lo expuesto,

Intereso que por presentado este escrito, se admita y, en su virtud, acuerde tener por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo frente a la calificación de fecha 21 de marzo de 2022 que se acompaña, y tras sus peculiares trámites, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se interesa que, con revocación de la misma, acuerde haber lugar a la inscripción tanto del dominio como de la cancelación de cargas a que se refiere la nota de calificación, por ser lo correspondiente conforme a Derecho.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 6 de junio de 2022, practicó la cancelación de los embargos, pero mantuvo la nota de calificación tan sólo en cuanto a la suspensión de la transmisión de los derechos mineros, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 94, 100 y 101 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y 121, 126 y 127 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, en relación con el artículo 63 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa. Los recurrentes entienden que no procede esta exigencia al haberse producido la adjudicación de los derechos mineros de la sociedad, que está en concurso de acreedores, mediante una intervención de los órganos del concurso, en particular, de la administración concursal, y con autorización del juez del concurso.

2. En la propia escritura de transmisión de derechos mineros se estipula:

«A efectos de lo previsto en el artículo 126.2 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, se hace constar que el adquirente del derecho minero se somete a las condiciones establecidas en el otorgamiento, permiso o concesión de que se trate, y en todos los casos a las disposiciones de la Ley de Minas 22/1973, de 21 de julio, y de su Reglamento, y se compromete asimismo al desenvolvimiento de los Planes de Labores y a todas las obligaciones mineras que correspondan al titular del derecho minero en relación con el derecho minero objeto de la transmisión. En este sentido el adquirente se obliga a cumplir con la legislación vigente para la ejecución del Plan de Restauración Ambiental y con los preceptos establecidos en la Ley de Ordenación de la Minería de

Galicia 3/2008, de 23 de mayo. El adquirente, al comprar los bienes adquiridos libres de cargas y gravámenes no asume, ni se le transmiten, ninguno de los créditos, cargas, gravámenes ni obligaciones económicas existentes en el concurso, ni créditos concursales ni créditos contra la masa, ni ninguna otra obligación económica de la transmitente.»

3. El artículo 94 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas establece lo siguiente:

«Uno. Los derechos que otorga una autorización de recursos de la Sección A) o de aprovechamiento de recursos de la Sección B) podrán ser transmitidos, arrendados y gravados en todo o en parte, por cualquier medio admitido en Derecho, a personas que reúnan las condiciones que establece el Título VIII.

Dos. Para ello deberá solicitarse la oportuna aprobación en la Delegación Provincial del Ministerio de Industria, acompañando el proyecto de contrato a celebrar o el título de transmisión correspondiente y los documentos acreditativos de que el adquirente reúne las condiciones legales mencionadas.

Tres. Comprobada la personalidad suficiente del cesionario, el organismo otorgante concederá, en su caso, la autorización, considerándole como titular legal a todos los efectos, una vez que se presente el documento público o privado correspondiente y se acredite el pago del impuesto procedente.

Cuatro. La solicitud de transmisión de los derechos dimanantes de una autorización de explotación de recursos de la Sección A) otorgada por una Corporación Local, será resuelta de conformidad con las condiciones fijadas en la Ordenanza que tenga en vigor, dando cuenta a la Delegación Provincial.»

4. Por su parte el artículo 119 del Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería, establece que:

«1. Los derechos que otorga una autorización de explotación de recursos de la Sección A) o de aprovechamiento de recursos de la Sección B), podrán ser transmitidos, arrendados o gravados en todo o en parte por cualquier medio admitido en Derecho, a personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones que establece el título VIII de la Ley de Minas y de este Reglamento.

2. Para ello deberá solicitarse, en instancia suscrita por ambas partes, la oportuna autorización de la Delegación Provincial correspondiente del Ministerio de Industria y Energía. Cuando se trate de aguas minerales o termales o de estructuras subterráneas, la petición se formulará ante la Dirección General de Minas e Industrias de la Construcción.

A la instancia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) El proyecto de contrato a celebrar o el título de transmisión por triplicado.
- b) Los documentos acreditativos de que el adquirente reúne las condiciones legales mencionadas en el título VIII.

En el caso de que una persona jurídica tenga acreditada su capacidad legal para ser titular de derechos mineros en expedientes anteriores y en la misma Delegación Provincial, podrá sustituir esta última documentación con una certificación en la que acredite no haberse producido variación alguna.

3. Comprobada la personalidad suficiente del cesionario, el Organismo otorgante concederá, en su caso, la autorización condicionada a que se presente en la Delegación Provincial la escritura pública o documento privado con firma legalizada del contrato establecido, acompañado del justificante que acredite el pago del impuesto que corresponda.

Cumplido este requisito se inscribirá en el Libro-Registro la nueva titularidad.

4. La solicitud de transmisión de los derechos dimanantes de una autorización de recursos de la Sección A) otorgada por una Corporación local será resuelta de

conformidad con las condiciones fijadas en las Ordenanzas que tenga en vigor, dando cuenta a la Delegación Provincial.

El adquirente habrá de comprometerse a ajustar sus explotaciones a las condiciones establecidas por la Delegación Provincial para que se concediera el aprovechamiento, en cuanto a Policía Minera y Protección del Medio Ambiente.»

5. De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro sólo cabe que accedan títulos plenamente válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal, no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.

6. Así el artículo 63 del Reglamento Hipotecario dispone que «los actos de transmisión y gravamen de permisos, autorizaciones y concesiones de derechos mineros a favor del que acredite condiciones para su titularidad serán objeto de inscripciones o anotaciones preventivas sucesivas, según los casos, que se practicarán mediante la correspondiente escritura pública, acompañada de autorización administrativa, si la cesión es parcial (...)».

7. En cuanto a la dificultad alegada por los recurrentes de obtener en un procedimiento concursal una autorización administrativa previa, debe invocarse el propio Reglamento de Minería, en particular en su artículo 126.1 que dispone lo siguiente:

«Si la transmisión de un derecho minero hubiese sido formalizada antes de solicitarse la preceptiva autorización, regulada en los artículos anteriores, su eficacia administrativa quedará supeditada al otorgamiento de dicha autorización, cumplimiento de las condiciones que se impusieron y presentación del documento que acredite el pago del impuesto correspondiente.»

Por tanto, aunque sea preceptiva no es exigible que la autorización administrativa sea previa, siendo suficiente, para la inscripción en el Registro de la propiedad que tal autorización administrativa se obtenga a posteriori.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.