

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9069** *Resolución de 19 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 1 a retirar de unas notas simples las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre varias fincas.*

En el recurso interpuesto por doña E. H. O., contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos número uno, don José-Miguel de Paz Balmaseda, a retirar de unas notas simples las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre varias fincas.

#### Hechos

I

Con fecha 30 de abril de 2020, y bajo el asiento de presentación 1434 del Tomo 165 del Libro Diario del Registro de la Propiedad número uno de los de Burgos, se remite, desde el Área de Recursos de esta Dirección General, escrito suscrito por doña E. H. O., en base a las siguientes alegaciones que se exponen: «Por la presente, yo, E. H. O, con DNI (...), propietaria y titular, como se acredita en nota simple, 100% del pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa de la misma, formalizada en escritura de fecha 05/07/2016, autorizado en Burgos, por D. Julián Martínez Pantoja, n.º de protocolo 2.135/2016. Que la citada ejecución judicial ha quedado en suspenso desde la fecha de declaración de concurso. Dicha sociedad fue declarada en concurso voluntario, por auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 8 de los de Madrid, de fecha 23 de octubre de 2012, habiéndose aprobado la propuesta de convenio, cesado la declaración de concurso. Que el órgano competente proceda a la cancelación de anotaciones de las derivadas del concurso voluntario de la Sociedad Cid Ruiz Orcajo. Solicito la eliminación de dichas cargas de las notas [sic] simples adjuntas, para poder proceder a la enajenación de dicho inmueble y plaza de garaje».

II

Con fecha 7 de mayo de 2020, el Registrador de la Propiedad de Burgos uno emitió informe a la presente Dirección General, del tenor literal siguiente: «José-Miguel de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Burgos, a la vista del escrito remitido a esta oficina por la sede electrónica del Registro General del Ministerio de Justicia sobre interposición de recurso gubernativo por Doña E. H. O. referente a que se retiren de las notas simples emitidas por este Registro de la Propiedad con fecha 19 de marzo de 2.020, las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre las fincas de su propiedad inscritas en este Registro, por haberse aprobado e inscrito la propuesta de convenio y el cese de la administración concursal, informo lo siguiente: Hechos: En el mes de abril la recurrente se dirigió telefónicamente a esta oficina solicitando información sobre la manera de que fueran retiradas como cargas de las fincas mencionadas las referencias al concurso voluntario existente e inscrito sobre las mismas; se la indicó que para proceder a ello era necesaria la presentación de mandamiento judicial que ordenara la cancelación de las inscripciones de concurso sobre las fincas de conformidad con el Art. 83 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de asientos practicados en virtud de mandamientos judiciales. Con posteridad a dicha conversación telefónica, la recurrente no ha presentado en esta oficina, documento alguno solicitando la cancelación de dichas cargas, condición

indispensable para que éstas no se reflejaran en las notas simples emitidas; no existiendo, pues, documento calificado, no es posible interponer recurso gubernativo ni, en consecuencia, tramitarse la reclamación por el procedimiento recogido en el Art. 322 y ss. de la Ley Hipotecaria. Sin nota de calificación no es posible interponer recurso. Fundamento Único de Derecho: Por lo expuesto, el Registrador de la Propiedad que suscribe, informa a ese servicio, como único fundamento de derecho para reflejar dichas cargas en las notas simples lo dispuesto en el párrafo 1.º del artículo 83 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria”. Una vez presentado y despachado el mandamiento judicial de cancelación se expedirá la nota simple sin la constancia de las cargas del concurso. Burgos, siete de mayo de dos mil veinte. El Registrador, José-Miguel de Paz Balmaseda».

## III

Remitido el 7 de mayo de 2020 el informe del Registrador de la Propiedad de Burgos uno, se formó el correspondiente expediente para su resolución.

**Fundamentos de Derecho**

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

1. Por el presente recurso se pretende, mediante una mera solicitud verbal y no presencial del titular registral, rectificar el contenido del Registro, cancelando las inscripciones que reflejan la existencia de un procedimiento concursal sobre varias fincas.

2. En primer lugar, ha de tenerse presente que, en materia de títulos susceptibles de calificación por el Registrador, rige, con carácter general, no sólo el principio de rogación, sino también el principio de titulación auténtica de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento de desarrollo, de manera que, sin perjuicio de los supuestos de documentos privados excepcionalmente admitidos por la legislación hipotecaria (vid. artículo 420 del Reglamento Hipotecaria), la mera solicitud verbal, no documentada fehacientemente, no puede provocar asiento registral alguno ni, por tanto, desembocar en nota de calificación susceptible de recurso al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3. La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos (véase artículo 222 apartado 5 LH).

Al ser una mera reproducción de los asientos registrales no cabe sino arrastrar la situación concursal que resulta de los asientos registrales.

Para realizar una depuración jurídica de las cargas canceladas es preciso acudir a la práctica de un asiento en el Registro de la propiedad o a la expedición de una certificación registral. En efecto señala el artículo 353 del Reglamento Hipotecario en su apartado 3 lo siguiente:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

4. En cualquier caso, y sin perjuicio de todo lo previamente declarado, en el supuesto de que –por hipótesis– la solicitud de rectificación del contenido de los asientos del Registro hubiese reunido los requisitos formales y materiales para ello, y tuviera que pronunciarse este Centro Directivo respecto de la pretensión contenida en el recurso de que se rectifique el contenido del Registro, esta Dirección General se ve en la obligación de recordar lo siguiente:

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

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

También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho».

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

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

5. Ahora bien, configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular.

Será en el momento de practicarse la inscripción de la transmisión o de expedirse certificación –una vez verificada la transmisión– y siempre que se hayan cumplido los

requisitos legales (sean lo requisitos del convenio, del plan de liquidación, o concurriendo autorización judicial cuando sea procedente, esto es, una vez cumplidos los requisitos legales según la fase concursal en que se encuentre el concursado) cuando puedan cancelarse la referencia a la situación concursal, o antes si se ordena así judicialmente.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el presente recurso.

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, 19 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.