

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11377** *Resolución de 11 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a la inscripción de determinada transmisión de inmueble con cancelación de cargas registrales como consecuencia de un proceso concursal.*

En el recurso interpuesto por don F. J. H. N., en nombre y representación de la sociedad «Central de Matricerías, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a la inscripción de determinada transmisión de inmueble con cancelación de cargas registrales como consecuencia de un proceso concursal.

#### Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de Getafe, don Vicente Jaime Nieto Olano, el día 20 de julio de 2016, con el número 1.226 de protocolo, la sociedad «Publicidad Encartón, S.L.», representada por el administrador concursal, vendió –por el precio de 550.000 euros– determinado inmueble a la sociedad «Central de Matricerías, S.L.», de acuerdo con el plan de liquidación aprobado por el auto dictado el día 1 de septiembre de 2015 por el magistrado–juez del Juzgado de lo Mercantil número 7 de Madrid, en procedimiento de concurso número 623/2014–5ª, y conforme al auto dictado por el mismo Juzgado el día 7 de julio de 2016, en el que se ordenaba la enajenación directa de dicho bien. En ejecución del auto de adjudicación dictado por el mismo Juzgado el día 7 de julio de 2016, se expidió mandamiento de cancelación de cargas y anotaciones el día 18 de noviembre de 2016.

II

Presentados el día 17 de mayo de 2017 testimonios de los autos y el mandamiento referidos, así como la citada escritura de compraventa, en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fueron objeto de calificación en los siguientes términos: «En relación con el despacho de la documentación presentada es esta oficina hoy bajo el asiento 29 del Diario 261, se suspende por los siguientes defectos: Dado que el bien del concursado que es ahora objeto de venta está gravado con tres hipotecas y una anotación de embargo a favor de la TGSS; dado que la realización de tales bienes deberá ajustarse en todo caso a lo previsto en el art. 155.4 LC (cfr. arts. 148.5, 149.4 y el propio art. 155.4 LC); y dado que este art. 55.4 LC impone, para el caso de realización fuera del convenio, la conformidad de los acreedores hipotecarios para la adjudicación directa por un precio inferior al fijado en las escrituras de constitución de tales garantías (en una de ellas se fijó un valor de tasación de 1.170.900 euros), siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial efectuada por entidad homologada, y además, exige dicho art 155.4, párrafo segundo, que la oferta formulada y la autorización judicial de la misma se anuncien con la misma publicidad que correspondería a la subasta (por ende, anuncio en el BOE, según los arts. 646 y 668 LEC) por si se formularen ofertas mejores (en cuyo caso, habría de realizarse una licitación entre los oferentes), no puede accederse a la inscripción solicitada al no haberse observado en la enajenación realizada los requisitos señalados (conformidad de los acreedores hipotecarios al precio acordado, tasación oficial, anuncio de la mejor oferta aprobada judicialmente en los términos legales,

inexistencia de mejores ofertas) Téngase en cuenta que se ordena, además, la cancelación de toda carga recayente sobre el bien, en la autorización judicial de la venta efectuada. Contra esta calificación (...) En Getafe, a 17 de mayo de 2017 (firma ilegible). Fdo.: Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. H. N., en nombre y representación de la sociedad «Central de Matricerías, S.L.», interpuso recurso el día 12 de junio de 2017 mediante escrito en el que alega los siguientes fundamentos de Derecho: «1. Objeto del recurso Por el presente recurso se combaten los defectos alegados por el Sr. Registrador en la calificación realizada por la que suspende la inscripción de la escritura de compraventa celebrada a resultas de la adjudicación directa de la finca en ejecución del plan de liquidación aprobado en el proceso concursal así como el mandamiento de cancelación de cargas. 2. Defectos formales manifestados que no resultan predicables demás documentos. A entender de esta parte, el Sr. Registrador en su calificación, tiene por no acreditada la concurrencia de un conjunto de requisitos extrínsecos que no resultan de aplicación a una enajenación realizada al amparo de lo previsto en el plan de liquidación aprobado y firme. La escritura pública de transmisión (realización–enajenación) ha sido otorgada previo auto de adjudicación firme resuelto por SS<sup>a</sup> en el seno del procedimiento concursal al amparo de lo previsto en el plan de liquidación aprobado y firme. El mandamiento de cancelación de cargas es resultado legal imperativo (art. 149.5) de dicho auto de adjudicación, conforme a lo dispuesto en el art. 149.5 LC «5. En el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las careas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen.» Adjudicado el Inmueble con arreglo a las disposiciones del Plan de liquidación, habiendo «observado todas las formalidades y requisitos establecidos en el Plan de liquidación». –literalidad auto de adjudicación–, no resultan exigibles al caso concreto los requisitos extrínsecos señalados por el Sr. Registrador: «no puede accederse a la inscripción solicitada al no haberse observado en la enajenación realizada los requisitos señalado (conformidad de los acreedores hipotecarios al precio acordado, tasación oficial, anuncio de la mejor oferta aprobada judicialmente en los términos legales, inexistencia de mejores ofertas)». Porque dichos requisitos son supletorios, aplicables –exigibles– solo en el caso de no encontrarse aprobado un plan de liquidación o en lo que no estuviere previsto en el aprobado (art. 149.1 Reglas legales de liquidación) A este respecto, tanto nuestro TS, como esta misma Dirección General de los Registros y del Notariado se han pronunciado ya claramente al respecto: 1. Conforme a nuestro TS, –Sentencia T.S. 491/2013 (Sala 1) de 23 de julio– fundamento Jurídico Noveno: «9. Estimación de los recursos de casación. Los titulares de un crédito garantizado con una hipoteca, en el caso de que su deudor sea declarado en concurso de acreedores, gozan de la condición de acreedores con privilegio especial, conforme al art. 90.1.º LC. Esta consideración no impide que, con las limitaciones del art. 56 LC para los casos en que el bien gravado esté afecto a la actividad empresarial o profesional del deudor, pueda instarse la ejecución de la hipoteca. En cualquier caso, el apartado 3 del art. 57 LC prevé que “abierta la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones –de ejecución separada– perderán el derecho a hacerlo en procedimiento separado”. Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación, ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art. 148 LC, ya sea siguiendo las reglas legales del art. 149 LC...». 2. Resolución de 29 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 2 a la inscripción de determinada transmisión de inmueble y cancelación de cargas registrales como consecuencia de un proceso concursal. «Como ha quedado anteriormente expuesto,

aprobado el plan de liquidación, el artículo 155.4 exige (entre otros requisitos ya reseñados), respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien, admite que el Juez autorice otros procedimientos de enajenación, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, como la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda». A entender de esta parte, los requisitos que el Sr. Registrador exige, se encuentran referidos al supuesto de enajenaciones que no se hagan de conformidad con lo previsto y aprobado en el plan de liquidación, en cuyo caso, supletoriamente, resultarían de aplicación. Como se manifiesta en el Auto del Juzgado de lo Mercantil de Almería de 19 de diciembre de 2014 (D. Leandro Blanco García-Lomas): «En consecuencia, en el presente caso, la normativa aplicable es la prevista en concreto en el plan de liquidación, y en lo no previsto en el citado plan, como norma complementaria, resultará de aplicación las normas legales supletorias del artículo 149 de la LC, con la especificación de la no subrogación prevista en el artículo 5.1 de la Directiva 2001/23/CEE.» La calificación negativa trae causa de una improcedente exigencia de concurrencia de un conjunto de requisitos extrínsecos que no resultan exigibles en el presente caso. En el presente, la legalidad extrínseca de la enajenación, libre de cargas, resulta del conjunto de actos y resoluciones desplegados dentro del procedimiento de liquidación concursal: La presentación de un plan de liquidación, su traslado a todos los personados, la falta de oposición alguna a las previsiones y disposiciones del mismo, la actuación del Administrador concursal conforme a lo previsto en dicho plan para la enajenación de los bienes de la concursada, la presentación de ofertas que son trasladadas a los acreedores personados en la Sección 5.ª y al Banco Popular como acreedor privilegiado, la falta de oposición por cualquiera de cualquiera de ellos a las ofertas presentadas y la resultante adjudicación directa por el Juzgado conforme al plan de liquidación aprobado y firme, una vez precluido el plazo para que, pudiendo, cualquier acreedor manifestase lo que tuviera por conveniente a su derecho. Presentadas las ofertas y trasladadas los mismos a los acreedores –todos los personados en la sección 5.ª y los acreedores no personados con privilegio especial– sin que por ninguno de los mismos se haya formulado oposición a la propuesta, corresponde legalmente al juez resolver. Y conforme a esa misma legalidad, en dicha resolución, «acordará» (carácter imperativo de la norma) la cancelación de todas las cargas «el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen.» (cfr. art. 149.5 LC). A entender de esta parte, la «realización o enajenación» y correspondiente –imperativo por ley– mandamiento de cancelación de cargas, cuya inscripción se deniega se ajusta completamente a la legalidad, cumpliendo en su plenitud los requisitos extrínsecos exigidos y sin que proceda en modo alguno suspender la inscripción por ausencia de unos requisitos extrínsecos que no procede exigir en el caso de una adjudicación como la presente, hecha al amparo de un plan de liquidación. 3. De la garantía del pago a los acreedores con privilegio especial. Aunque nada dice el Sr. Registrador al respecto, y por tanto esta parte no lo combate, no cabe desconocer la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado y el propio Tribunal Supremo, en lo referente a la garantía del pago a los acreedores con privilegio especial. En este sentido, tanto esta Dirección General de los Registros y del Notariado como el Tribunal Supremo se han pronunciado reiteradamente en relación con la «garantía del pago»: Dirección General de los Registros y del Notariado. Resolución de 5 de septiembre de 2014: «Habida cuenta de las especiales consecuencias que tiene la aprobación del plan de liquidación en relación con el pago de los créditos que gozan de privilegio especial, conforme a los artículos 148 y 155 de la Ley Concursal, y teniendo en cuenta el ámbito de calificación del registrador conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria a la hora de cancelar la hipoteca –aplicable también en el ámbito de la liquidación concursal– debe constar expresamente en el mandamiento que se ha dado

conocimiento a los acreedores hipotecarios no sólo del plan de liquidación sino también de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial» Sentencia T.S. 491/2013 (Sala 1) de 23 de julio: «Esto supone que la realización del bien se hará dentro de la liquidación, ya sea en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art. 148 LC, ya sea siguiendo las reglas legales del art. 149 LC pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el art. 155 LC.» Derechos estos, referidos a la garantía del pago de su crédito (el art. 155 se incardina en la «Sección 4 – Del pago a los acreedores»–). Lo único que, según el propio TS, debe respetarse al «realizar/enajenar» un bien por un procedimiento particular y alternativo a los contemplados supletoriamente en la norma, son «los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, respecto del pago de su crédito» A entender de esta parte, en el caso presente las medidas de garantía tomadas con relación a la satisfacción de los créditos con privilegio especial, se encuentran contempladas expresamente en el contenido del plan de liquidación (a disposición del Sr. Registrador –y conocido por los acreedores privilegiados–) y a cuyo contenido se remite el auto de adjudicación, cuando establece que «la adjudicación se realizará conforme a lo previsto en el plan de liquidación». Como se puede comprobar dicho plan establece expresamente con relación a la satisfacción de los créditos con privilegio especial (pago) la obligación de que «El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva, en los términos establecidos en el art. 155 LC» (Pág. 17. Párrafo 5.º)», de manera que disponiendo el Sr. Registrador del testimonio del plan de liquidación aprobado, no puede albergar duda alguna sobre cuáles serán las medidas a tomar para la aplicación del producto de la enajenación, cuyo destino obligado es su aplicación al pago de los créditos con privilegio especial. Previsión esta, del Plan, que se alinea –como no podría ser de otra forma– con lo establecido en el art. 155.1. y 155.4 de la LC y con lo dispuesto por la STS analizada a tenor de la cual si se opta por la realización del bien hipotecado, aisladamente o con otros activos del deudor, «con lo obtenido (el precio alcanzado con la realización o venta del bien, si se enajenó aisladamente, o la parte proporcional del precio obtenido por la realización del conjunto de activos, que corresponda al bien hipotecado, cuando se haya enajenado junto con otros bienes) deberá pagarse el crédito garantizado con la hipoteca (art. 155.1 LC), y esta realización dará lugar a la cancelación de la carga.» Alineamiento que sin duda SSª tiene en cuenta cuando resuelve adjudicar el bien (e imperativa y necesariamente ordenar la cancelación de las cargas que pesan sobre el mismo), pues además de que las disposiciones del plan de liquidación en modo alguno podrán contravenir las legalmente establecidas, resultan de obligado cumplimiento para Administración concursal y acreedores –privilegiados o no–. Obligación de aplicar lo obtenido al pago de los créditos garantizados que ni implica que la enajenación hecha «en el marco de un plan de liquidación aprobado con sujeción a las reglas contenidas en el art. 148 LC», adolezca de cualquier reproche de legalidad, ni impide que las cargas deban ser canceladas con la «realización» de la misma –la venta directa– sin necesidad de esperar al momento temporal en el que en el seno del concurso, con sus tiempos y procedimientos, la Administración concursal pague a los acreedores privilegiados conforme a lo establecido en el plan de liquidación, cuestión esta de orden interno del concurso y que en nada afecta a la legalidad de la «realización o enajenación» del inmueble y que a la postre es objeto de calificación. Nada en el procedimiento de enajenación o realización del inmueble afecta («obvia») los derechos de los acreedores hipotecarios respecto del pago de su crédito, quedando completamente garantizadas, por las propias previsiones del plan de liquidación, las disposiciones del art. 155.1 y 5. 155.1. El pago de los créditos con privilegio especial se hará con cargo a los bienes y derechos afectos, ya sean objeto de ejecución separada o colectiva. 155.5 En los supuestos de realización de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial previstos en este artículo, el acreedor privilegiado hará suyo el montante resultante de la realización en cantidad que no exceda de la deuda originaria, correspondiendo el resto, si lo hubiere, a la masa activa del concurso. Entiende esta parte

que en el presente caso y con la documentación presentada, se verifica la única exigencia de nuestro Tribunal Supremo (garantizar que «con lo obtenido (el precio alcanzado con la realización o venta del bien, si se enajenó aisladamente, o la parte proporcional del precio obtenido por la realización del conjunto de activos, que corresponda al bien hipotecado, cuando se haya enajenado junto con otros bienes) deberá parrarse el crédito garantizado con la hipoteca (art. 155.1 LC)»), lo que debería ser suficiente para proceder a la calificación positiva y correspondiente inscripción. Nada dispone el Tribunal Supremo sobre si el importe de la enajenación realizada por el procedimiento de adjudicación directa deba ser uno u otro, superior o inferior a los créditos que gozan de privilegio especial sobre el bien enajenado. Tal como dispone la Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2015, lo único que cabe exigir es que, sea cual sea ese importe, «con el mismo quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, puede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda» Eso, y no otra cosa es lo establecido en el Plan de liquidación. A pesar de lo cual, no se quiere desconocer la reiterada interpretación de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto de dicha garantía, y que en el ámbito de los requisitos extrínsecos se viene articulando mediante la exigencia de que se acredite que a los acreedores con privilegio especial se les ha dado traslado, no solo del plan de liquidación, sino de las ofertas recibidas al amparo del mismo, a fin de que puedan pronunciarse al respecto en legítima defensa de sus derechos. Resolución de 5 de septiembre de 2014 «Como han reiterado las recientes Resoluciones de 6 y 8 de julio de 2015, ese requisito de la previa audiencia de los acreedores afectados supone una generalización a la fase de liquidación de lo previsto por la Ley Concursal para un caso particular: el del levantamiento y la cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado (artículo 55.3 de la Ley Concursal). A esa generalización ha procedido esta Dirección General, que, en reiteradas ocasiones (vid., entre otras, las Resoluciones de 18 de noviembre de 2013 y 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014), exige la notificación al acreedor hipotecario. Obviamente, si los titulares de las hipotecas estuvieran personados en el procedimiento concursal, la mera personación supone la posibilidad de conocimiento del plan presentado, ya que el plan debe quedar de manifiesto en la Secretaría del Juzgado durante el plazo de quince días a fin de que los interesados puedan formular observaciones y proponer modificaciones (artículo 148.2 de la Ley Concursal). Pero conocimiento potencial no equivale a conocimiento real. Puede suceder que, por una u otra razón, el acreedor hipotecario, por considerar erróneamente que el plan no le afecta, no aproveche las oportunidades legalmente ofrecidas. Por esta razón, sin esa notificación al titular registral de la hipoteca, con expresión de las medidas que se hubieran adoptado o se proyecten adoptar para la satisfacción de los créditos respectivos la cancelación no puede ser decretada por el juez. En el presente caso, consta en los documentos calificados que la identificación de los acreedores con privilegio especial y se indica que se ha verificado la notificación tanto el auto que aprueba el plan de liquidación, como de la venta efectuada. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el auto objeto de calificación ha sido expresamente dictado para dar cumplimiento a las exigencias expresadas por la Resolución de esta Dirección General de 5 de septiembre de 2014. Al constar en el auto que han sido cumplidos los requisitos exigidos por dicha Resolución y se ha dado audiencia a los acreedores privilegiados, debe entenderse que esa audiencia comporta también la notificación de las medidas tomadas con relación a la satisfacción del crédito con privilegio especial. Por ello, tampoco puede confirmarse en este extremo la calificación impugnada.» Notificación y audiencia que se ha verificado en el curso del procedimiento –como puede comprobarse en la documentación que se aporta por copia no auténtica [Se comprueba en los autos que SS<sup>a</sup> expresamente solicitó la dirección de Banco Popular para notificarle la concreta oferta a fin de que se manifestase al respecto de la misma, procediendo a dictar su resolución cuando había precluido el plazo de alegaciones de todos los acreedores comparecidos en la Sección 5.<sup>a</sup> y en particular del Banco Popular]– si bien el mandamiento de cancelación no lo recoge explícitamente limitándose a expresar SS<sup>a</sup> en el auto de

adjudicación que se han «observado todas las formalidades y requisitos establecidos en el Plan de liquidación». En mérito a esa ausencia de manifestación explícita, si del conjunto documental presentado el Sr. Registrador hubiera concluido que extrínsecamente falta algún documento adicional necesario para acreditar más la garantía del pago a los acreedores con privilegio especial –ya sea porque esté materialmente garantizado por ser sus créditos inferiores al producto de la enajenación [A este respecto, debe señalarse que en el caso concreto, el importe pagado por el adjudicatario (550.000 Euros), resulta superior en exceso a los créditos garantizados con privilegio especial reconocidos en la masa pasiva del concurso. Hechos estos que no conoce el Sr. Registrador, pero que también le podrían ser acreditados con documento auténtico –testimonio del informe del Administrador concursal, acta notarial de manifestaciones hecha por el Sr. Administrador Concursal del importe de los créditos con privilegio especial reconocidos en el concurso– y que le permiten adquirir la certeza extrínseca de que con la transmisión se garantiza el pago a los acreedores con privilegio especial], ya porque se considere necesario exigir documento judicial que le ponga de manifiesto que dichos acreedores han sido notificados de las ofertas realizadas al amparo del plan de liquidación, sin que dichos acreedores, pudiendo, hayan realizado objeción alguna a dichas ofertas–, esa acreditación –de lo uno o lo otro– debería ser el único defecto subsanable que se debiera haber puesto de manifiesto en la calificación, suspendiéndola a expensas de su ulterior cumplimentación por el rogante. En modo alguno suspender la inscripción por unos presuntos defectos extrínsecos que no proceden en el caso de lo compraventa realizada al amparo de una adjudicación directa hecha de conformidad con las previsiones contenidas en el plan de liquidación».

## IV

Notificado de la interposición del recurso el notario autorizante de la escritura calificada, el mismo realizó las siguientes alegaciones mediante escrito de fecha 20 de junio de 2017: «1.º–Que en Auto Judicial unido a la escritura que motiva la presente y que ordena la adjudicación directa de determinadas fincas a distintas sociedades se hace constar expresamente en el Fundamento de Derecho Cuarto que «Por lo que, habiéndose observado las formalidades y requisitos establecidos en el Plan de Liquidación procede adjudicar los lotes al mayor oferente de cada lote según consta en los antecedentes de hecho». 2.º–Que me adhiero íntegramente a las alegaciones formuladas por el recurrente».

## V

Mediante escrito, de fecha 26 de junio de 2017, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9 de la Constitución Española; 6 del Código Civil; 3, 56, 57, 90, 148, 149, 154 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 1, 3, 18, 20, 38, 82, 132, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 646 y 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 23 de julio de 2013; la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección Primera, de 3 de junio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo, 28 de junio y 30 de noviembre de 2016 y 10 de enero de 2017.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una venta directa de una finca, con cancelación de cargas, en ejecución del plan de liquidación aprobado en un proceso concursal con base en los autos dictados por el magistrado juez del Juzgado de lo Mercantil por los que se acuerda aprobar dicha adjudicación directa en favor del proponente de la mejor oferta de las seis presentadas (por el precio de 550.000 euros), y se ordena la cancelación de las inscripciones y anotaciones que pesan sobre dicha finca.

El registrador suspende la inscripción solicitada en los siguientes términos: «Dado que el bien del concursado que es ahora objeto de venta está gravado con tres hipotecas y una anotación de embargo a favor de la TGSS; dado que la realización de tales bienes deberá ajustarse en todo caso a lo previsto en el art. 155.4 LC (cfr. arts. 148.5, 149.4 y el propio art. 155.4 LC); y dado que este art. 155.4 LC impone, para el caso de realización fuera del convenio, la conformidad de los acreedores hipotecarios para la adjudicación directa por un precio inferior al fijado en las escrituras de constitución de tales garantías (en una de ellas se fijó un valor de tasación de 1.170.900 euros), siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial efectuada por entidad homologada, y además, exige dicho art 155.4, párrafo segundo, que la oferta formulada y la autorización judicial de la misma se anuncien con la misma publicidad que correspondería a la subasta (por ende, anuncio en el BOE, según los arts. 646 y 668 LEC) por si se formularan ofertas mejores (en cuyo caso, habría de realizarse una licitación entre los oferentes), no puede accederse a la inscripción solicitada al no haberse observado en la enajenación realizada los requisitos señalados (conformidad de los acreedores hipotecarios al precio acordado, tasación oficial, anuncio de la mejor oferta aprobada judicialmente en los términos legales, inexistencia de mejores ofertas) Téngase en cuenta que se ordena, además, la cancelación de toda carga recayente sobre el bien, en la autorización judicial de la venta efectuada».

2. El artículo 155 de la Ley Concursal se encuentra en plena armonía con lo dispuesto en el artículo 57.3 de la misma Ley, según el cual «abierto la fase de liquidación, los acreedores que antes de la declaración de concurso no hubieran ejercitado estas acciones perderán el derecho de hacerlo en procedimiento separado. Las actuaciones que hubieran quedado suspendidas como consecuencia de la declaración de concurso se reanudarán, acumulándose al procedimiento de ejecución colectiva como pieza separada».

En esta fase de liquidación los acreedores a los que se refiere el artículo 57.3 pierden el derecho de hacer efectiva su garantía en procedimiento separado, debiendo incorporarse al proceso de liquidación. Pero estos acreedores siguen gozando de una situación particular, como resulta –entre otras– de las siguientes normas:

El artículo 148 de la Ley Concursal, al regular el plan de liquidación, determina en su apartado segundo que tienen derecho, como los demás acreedores, a formular observaciones o propuestas de modificación, pudiendo recurrir en apelación el auto que lo apruebe. Y en el apartado quinto añade que «(...) en el plan de liquidación podrá preverse la cesión de bienes o derechos en pago o para pago de los créditos concursales, con las limitaciones y el alcance previsto, respecto a los bienes afectos a una garantía, en el apartado 4 del artículo 155».

El artículo 149 de la misma Ley, en su apartado 2, después de prevenir que los bienes a que se refiere la regla 1.<sup>a</sup> del apartado anterior (conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor, que se enajenará como un todo), «así como los demás bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio», dispone que «Para los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se aplicará lo dispuesto en el artículo 155.4»; y, en su apartado 5, determina que «en el auto de aprobación del remate o de la transmisión de los bienes o derechos realizados ya sea de forma separada, por lotes o formando parte de una empresa o unidad productiva, el juez acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales, salvo las que gocen de privilegio especial conforme al artículo 90 y se hayan transmitido al adquirente con subsistencia del gravamen».

Siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 de septiembre de 2015 y 16 de marzo de 2016, cabe recordar que, como se expresa en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las

previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC».

Aprobado el plan de liquidación, el artículo 155.4 exige, respecto de bienes hipotecados, que la enajenación se realice por regla general mediante subasta; si bien, admite que el juez autorice otros procedimientos de enajenación, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial, como la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda.

Además, el párrafo segundo del apartado 4 del artículo 155 impone otros requisitos si la realización se efectúa fuera del convenio, al exigir que el oferente deba satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada.

En todo caso, el apartado 4.3 del mismo artículo 155 exige que la autorización judicial y sus condiciones se anuncien con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.

Alega el recurrente que los requisitos establecidos en este artículo cuyo cumplimiento exige el registrador sólo son aplicables supletoriamente, en caso de que no se haya aprobado el plan de liquidación o en lo que no estuviere previsto en el aprobado.

Este criterio no puede ser confirmado. Como ha tenido ocasión de poner de relieve este Centro Directivo, las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (*vid.*, por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017). Por lo demás, el carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 (aunque se pronunciara específicamente sobre el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal), se desprende claramente del contenido y posición sistemática del citado artículo. Así resulta con mayor claridad después de la modificación introducida en el artículo 149 de la Ley Concursal por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, que sustituyó en aquél la rúbrica de «Reglas legales supletorias» por la de «Reglas legales de liquidación», así como de la regulación modificada, de la que se infiere que la norma del segundo párrafo del apartado 2, remitente al artículo 155.4 de la Ley Concursal, no es regla supletoria sino de imperativa observancia. Y es que, de tales normas resulta patente la voluntad del legislador, para el caso de realización fuera de convenio de bienes gravados con prenda o hipoteca (y dada la especial afección del bien objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial.

3. En el presente caso no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos, toda vez que, el precio de la venta (550.000 euros) es inferior al precio pactado –1.170.900 euros– (el valor de tasación establecido en la escritura del préstamo hipotecario), y no ha habido aceptación expresa del acreedor con privilegio especial, sin que sea suficiente –como pretende el recurrente– una mera aceptación tácita o presunta por el hecho de que no reaccionara oponiéndose a las ofertas a él comunicadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 11 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.