

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7238** *Resolución de 28 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 13 a inscribir una escritura de dación en pago de deudas.*

En el recurso interpuesto por don I. M. G. O., abogado, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, doña María Dolores García Martín, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas.

#### Hechos

I

La entidad «Banco Santander, S.A.» había concedido un crédito por importe de 200.000 euros a la sociedad «Midelvi, S.L.», garantizado con hipoteca sobre dos viviendas propiedad de la acreditada (fincas registrales números 13.396 y 13.398), mediante inscripción en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13. Según consta en las correspondientes inscripciones, la primera de esas fincas respondía de 129.268,29 euros de principal, más intereses remuneratorios por un año e intereses moratorios por tres; y la segunda, de 70.731,71 euros de principal, también más intereses remuneratorios por un año e intereses moratorios por tres. El valor de subasta de la primera finca se fijó en 212.000 euros y el de la segunda en 116.000 euros.

Mediante auto de fecha 7 de junio de 2010, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga declaró el concurso voluntario de la sociedad de responsabilidad limitada acreditada. En los antecedentes no consta qué valor se atribuyó por la administración concursal a esas dos fincas en el inventario provisional; no consta si esa valoración fue objeto de impugnación; y no consta qué valor figuraba en el inventario definitivo.

En el plan de liquidación de la masa activa aprobado por el juez del concurso por auto de fecha 1 de octubre de 2013, se preveía la venta directa de los bienes que integraban la masa activa, incluidos los bienes inmuebles hipotecados, y se preveía igualmente la subasta de dichos bienes. En ese plan de liquidación no se contemplaba la dación en pago a los acreedores hipotecarios de los bienes inmuebles objeto del derecho real de garantía; y no consta que, con posterioridad al auto de aprobación del plan de liquidación, el juez del concurso haya autorizado singularmente esa dación en pago.

En el auto de 1 de octubre de 2013, el juez del concurso, con modificación del plan de liquidación presentado por la administración concursal, introdujo en el citado plan la previsión de que, en caso de venta directa de cualquiera de los bienes hipotecados, si el precio de venta ofertado fuera inferior a la deuda garantizada, el acreedor con privilegio especial tendría derecho «a adjudicarse el bien por la cantidad que se le deba por todos los conceptos». Esa regla guardaba correspondencia con la que contenía el propio plan de liquidación para el caso de que la realización del bien tuviera lugar a través de subasta: en ese caso, si no hubiera oferta, si la oferta que se presentase por el bien hipotecado no cubriera el crédito garantizado o si la subasta resultara quebrada, la titular del derecho real de garantía «podrá adjudicarse el bien por la cantidad que se le debe por todos los conceptos».

Entre otras operaciones de liquidación, la administración concursal de la sociedad deudora convino con la entidad bancaria acreedora la dación en pago parcial de los créditos reconocidos en el concurso de acreedores derivados de la señalada operación de financiación; y en ejecución de ese acuerdo, mediante escritura pública autorizada el 14

de octubre de 2015, la administración concursal, en ejercicio de la facultad de disposición y en la condición de administradora ministerio legis de la propia sociedad concursada, transmitió al banco el pleno dominio de las dos fincas objeto de garantía hipotecaria, valorada la primera en 112.128 euros y la segunda en 60.295,46 euros, según valoración de sociedad de tasación. En esa escritura se hace constar que, a la fecha del otorgamiento, los créditos concursales de los que era titular la entidad bancaria ascendían a 261.021,71 euros, por lo que, al ser, según esa tasación, inferior el valor de las fincas al importe total de los créditos, la parte del crédito no satisfecho con la dación, que ascendía a 88.598,25 euros, continuaba reconocida en el concurso de acreedores: 28.598,25 euros como crédito ordinario y 60.000 euros, en concepto de intereses, como crédito subordinado.

## II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Málaga 13, fue objeto de siguiente calificación negativa el día 2 de diciembre de 2015: «Registro de la Propiedad número trece de Málaga. Calificada la escritura de Dación en pago de deudas otorgada en Málaga el catorce de Octubre del año dos mil quince ante su Notario Don José Ramón Recatalá Molés, número dos mil setecientos noventa y cuatro de su protocolo, que fue remitida telemáticamente y presentada a las quince horas y siete minutos del día catorce de Octubre del año dos mil quince, según resulta del asiento de presentación 1.623 del Tomo 70 del Diario de Operaciones de este Registro, aportándose copia autorizada en formato papel el día once de Noviembre del año dos mil quince, acreditativa del pago del Impuesto; tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en el día de hoy, ha suspendido la inscripción que se solicita en cuanto a las fincas que el mismo comprende, por los defectos, en principio subsanables, siguientes: Hechos: –Primero: en la escritura calificada, la entidad «Midelvi, S.L.», titular de la finca registral 13.396 y 13.398 de la Sección quinta, la cual se encuentra en concurso voluntario de acreedores en virtud del procedimiento Concurso Abreviado 1.035/2010 seguido en el Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Málaga, lo cual consta anotado en este Registro por la anotación letra «A» del historial registral de dichas fincas practicadas el día veinte de noviembre del año dos mil diez, y, representada por sus dos administradores concursales, don J. A. A. G. y don J. M. F. L. U., cede y adjudica, las citadas fincas a Banco Santander, S.A., en pago parcial de deudas.–Los citados administradores concursales declaran que la sociedad ha entrado en fase de liquidación, mediante auto 1418/13 de fecha uno de octubre del año dos mil trece del citado Juzgado, siendo necesario aportar el citado Auto firme. –Segundo: Asimismo es necesario acreditar que el juez ha acordado la dación en pago de deudas o que el plan de liquidación la permita. –Tercero: En el precedente documento, la entidad «Banco Santander, S.A.», está representada por sus apoderados mancomunados Don S. F. C. J. y Doña P. L. D., existiendo incongruencia entre el acto realizado en la escritura y aquél para el que se le da el juicio de suficiencia toda vez que en el documento se da juicio para constituir, ampliar, novar y cancelar préstamos hipotecarios y no para aceptar y adquirir las citadas fincas en pago parcial de deudas.–Fundamentos de Derecho: –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». –Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». –Artículo 34 del Reglamento Hipotecario: «Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por la Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos». –Artículo 149, 1, 1 Reglas legales supletorias de la Ley Concursal: «1. De no aprobarse un plan de liquidación y, en su caso, en lo que no hubiere previsto el aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las

siguientes reglas supletorias: 1.ª El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor se enajenará como un todo, salvo que, previo informe de la administración concursal, el juez estime más conveniente para los intereses del concurso su previa división o la realización aislada de todos los elementos componentes o sólo de algunos de ellos.—La enajenación del conjunto o, en su caso, de cada unidad productiva se hará mediante subasta.—No obstante, el juez podrá acordar la realización a través de enajenación directa o a través de persona o entidad especializada cuando la subasta quedare desierta o cuando, a la vista del informe de la administración concursal, considere que es la forma más idónea para salvaguardar los intereses del concurso.—La transmisión mediante entidad especializada se realizará con cargo a las retribuciones de la administración concursal.—Las resoluciones que el juez adopte en estos casos deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores y cumpliendo, en su caso, lo previsto en el apartado 4 del artículo 148.—Estas resoluciones revestirán la forma de auto y contra ellas no cabrá recurso alguno.—».—Artículo 98 de la Ley 24/2001: «1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.—Contra el anterior acuerdo de calificación (...). Málaga, a dos de Diciembre del año dos mil quince.—El Registrador (firma ilegible) Fdo.: María Dolores García Martín». La citada escritura fue retirada y presentada nuevamente el día 9 de febrero del año 2016 en unión de otros documentos complementarios, lo que motivó una nueva calificación que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad número trece de Málaga. Calificada la escritura de Dación en pago de deudas otorgada en Málaga el catorce de Octubre del año dos mil quince ante su Notario Don José Ramón Recatalá Molés, número dos mil setecientos noventa y cuatro de su protocolo, copia electrónica fue remitida telemáticamente y presentada a las quince horas y siete minutos del día catorce de Octubre del año dos mil quince, según resulta del asiento de presentación 1.623 del Tomo 70 del Diario de Operaciones de este Registro, aportándose copia autorizada en formato papel el día once de Noviembre del año dos mil quince, acreditativa del pago del Impuesto, y, que fue calificada negativamente el día dos de Diciembre de dos mil quince, retirada el día veinticuatro de Diciembre de dos mil quince para subsanar defectos, y, fue devuelta el día nueve de Febrero del año dos mil dieciséis en unión de diligencia aclaratoria extendida el día once de Enero de dos mil dieciséis por el Notario de Málaga Don José Ramón Recatalá Molés y de testimonio firmado electrónicamente el día veintiuno de Enero de dos mil dieciséis por Don J. M. C. D., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de los de Málaga del Auto firme 1418/13 dictado el uno de Octubre de dos mil trece por el Ilmo. Sr. Don Antonio Fuentes Bujalance, Magistrado-Juez del citado Juzgado, y, aportándose el día dieciséis de Febrero de dos mil dieciséis: testimonio expedido el día once de Febrero de dos mil dieciséis por Don J. M. C. D., Letrado de la Administración de Justicia del tan repetido Juzgado del escrito suscrito con fecha catorce de Enero de dos mil dieciséis por los Administradores Concursales de la entidad mercantil Midelvi, S.L. al Juzgado de lo Mercantil Número Uno de los de Málaga y de la Propuesta y Plan de Liquidación de dicha entidad; tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en el día de hoy, ha suspendido nuevamente la inscripción que se solicita en cuanto a las fincas que el mismo comprende, por los defectos siguientes: Hechos: —La escritura otorgada ante el Notario de Málaga, don José Ramón Recatalá Molés el día catorce de octubre del año dos mil quince, número 2.794 de su protocolo, contiene una dación en pago de deudas por la que la sociedad «Midelvi, S.L.», actualmente en liquidación, en virtud de un procedimiento concursal, representada por los administradores concursales mancomunados, don J. A. A. G. y don J. M. F. L. U., cede y adjudica a Banco Santander, S.A. el pleno dominio de las fincas registrales 13.396 y 13.398, ambas, de la Sección quinta, en pago parcial de la deuda que mantiene con el

cesionario, el cual concedió un crédito en cuenta corriente hasta el límite de doscientos mil euros de principal que se garantizó con una hipoteca constituida sobre ambos inmuebles, y, ascendiendo la deuda a 261.021,71 euros el día del otorgamiento.—La cesión se valoró en 172.423,46 euros, quedando como no cobrada la cantidad de 88.598,25 euros que quedó reconocida en el concurso como crédito ordinario (28.598,25 euros) y subordinado (60.000 euros).—Con fecha dos de diciembre del año dos mil quince se calificó el documento porque no se aportaba el auto que declaraba la liquidación de la sociedad y el plan de liquidación, así como por la incongruencia entre el acto realizado por los representantes del Banco Santander S.A. y el juicio de suficiencia otorgado por el Notario autorizante.—Subsanados los defectos mencionados y a la vista de los nuevos documentos presentados, el Auto 1418/13 y el plan de liquidación, no se puede practicar la inscripción porque no se acredita que el Juez haya acordado la dación en pago realizada.—Fundamentos de Derecho: —El plan de liquidación no autoriza la dación en pago y del propio Auto 1418/13, de los razonamientos jurídicos se desprende que «si el precio de venta ofertado es inferior a la deuda garantizada, mediante garantía real a favor de crédito con privilegio especial, se reconoce el derecho al acreedor con privilegio especial a adjudicarse el bien por la cantidad que se le debe por todos los conceptos», y, que, «en caso de subasta judicial..., si no hay oferta, no se cubre el crédito garantizado o la subasta resulta quebrada, la entidad acreedora podrá adjudicarse el bien por la deuda total debida pendiente de pago».—Por lo tanto, dado que la cesión se realiza en pago parcial de la deuda, quedando una cantidad pendiente de pago (es decir, no se adjudica por la cantidad debida por todos los conceptos) y que no se indica que el precio de venta ofertado hubiera sido inferior a la deuda garantizada, no se puede entender que la dación en pago realizada esté permitida por el Plan y por el Auto que lo aprueba y tampoco se acredita que el Juez haya probado o autorizado expresamente dicha operación.—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.—».—Artículo 33 de la Ley Hipotecaria: «La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.—».—Artículo 98 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.—».—Artículos 148 y siguientes de la Ley Concursal.—Artículo 148 de la Ley Concursal: «En el informe al que se refiere el artículo 75 o en un escrito que realizará dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso que, siempre que sea factible, deberá contemplar la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y servicios del concursado o de algunos de ellos. Si la complejidad del concurso lo justificara el juez, a solicitud de la administración concursal, podrá acordar la prórroga de este plazo por un nuevo período de igual duración.—El secretario acordará poner de manifiesto el plan en la Oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe y que se anunciarán en la forma que estime conveniente.—Durante los quince días siguientes a la fecha en que haya quedado de manifiesto en la oficina judicial el plan de liquidación, el deudor y los acreedores concursales podrán formular observaciones o propuestas de modificación. Transcurrido dicho plazo, el juez, según estime conveniente para el interés del concurso, resolverá mediante auto aprobar el plan en los términos en que hubiera sido presentado, introducir en él modificaciones o acordar la liquidación conforme a las reglas legales

supletorias. Contra este auto podrá interponerse recurso de apelación.—Asimismo, el plan de liquidación se someterá a informe de los representantes de los trabajadores, a efectos de que puedan formular observaciones o propuestas de modificación, aplicándose lo dispuesto en el apartado anterior, según que se formulen o no dichas observaciones o propuestas.—En el caso de que las operaciones previstas en el plan de liquidación supongan la modificación sustancial de las condiciones de trabajo de carácter colectivo, incluidos los traslados colectivos, o la suspensión o extinción colectivas de las relaciones laborales, previamente a la aprobación del plan, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 64.—Salvo para los acreedores públicos, 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 juez, de oficio o a instancia de parte, podrá ordenar la consignación en la cuenta del juzgado de hasta un 15 por ciento de lo que se obtenga en cada una de las enajenaciones de los bienes y derechos que integran la masa activa o de los pagos en efectivo que se realicen con cargo a la misma. Este montante, se utilizará para hacer frente a las cantidades que resulten a deber a determinados acreedores, conforme a los pronunciamientos judiciales que se emitan en los recursos de apelación que pudieran interponerse frente a actos de liquidación.—Dicha cantidad se liberará cuando los recursos de apelación hayan sido resueltos o cuando el plazo para su interposición haya expirado.—La parte del remanente que haya quedado libre tras la resolución o expiración del plazo de interposición de los recursos, será asignada de acuerdo con el orden de prelación legalmente establecido, teniendo en cuenta la parte de créditos que ya hubieren sido satisfechos.—En el caso de personas jurídicas, el administrador concursal, una vez aprobado el plan de liquidación, deberá remitir, para su publicación en el portal de liquidaciones concursales del Registro Público Concursal, cuanta información resulte necesaria para facilitar su enajenación.—En particular, se remitirá información sobre la forma jurídica de la empresa, sector al que pertenece, ámbito de actuación, tiempo durante el que ha estado en funcionamiento, volumen de negocio, tamaño de balance, número de empleados, inventario de los activos más relevantes de la empresa, contratos vigentes con terceros, licencias y autorizaciones administrativas vigentes, pasivos de la empresa, procesos judiciales, administrativos, arbitrales o de mediación en los que estuviera incurso y aspectos laborales relevantes.—Artículo 149, 1, 1 Reglas legales de liquidación: «1. De no aprobarse un plan de liquidación y, en su caso, en lo que no hubiere previsto el aprobado, las operaciones de liquidación se ajustarán a las siguientes reglas supletorias: 1.ª El conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes o de servicios pertenecientes al deudor se enajenará como un todo, salvo que, previo informe de la administración concursal, el juez estime más conveniente para los intereses del concurso su previa división o la realización aislada de todos los elementos componentes o sólo de algunos de ellos.—La enajenación del conjunto o, en su caso, de cada unidad productiva se hará mediante subasta.—No obstante, el juez podrá acordar la realización a través de enajenación directa o a través de persona o entidad especializada cuando la subasta quedare desierta o cuando, a la vista del informe de la administración concursal, considere que es la forma más idónea para salvaguardar los intereses del concurso.—La transmisión mediante entidad especializada se realizará con cargo a las retribuciones de la administración concursal.—Las resoluciones que el juez adopte en estos casos deberán ser dictadas previa audiencia, por plazo de quince días, de los representantes de los trabajadores y cumpliendo, en su caso, lo previsto en el apartado 4 del artículo 148.—Estas resoluciones revestirán la forma de auto y contra ellas no cabrá recurso alguno.—».—No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.—Contra el anterior acuerdo de calificación (...). Málaga, a nueve de Marzo del año dos mil dieciséis.—El Registrador (firma ilegible). Fdo.: María Dolores García Martín».

III

Don I. M. G. O., abogado, en nombre y representación de «Banco Santander, S.A.», interpuso recurso contra la calificación, mediante escrito de fecha 30 de marzo de 2016,



que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13 el día 6 de abril de 2016. En dicho escrito se incluyen las alegaciones que, a continuación, se transcriben: «(...) Nuevamente, y por resolución que ahora se impugna (...), se califica negativamente la inscripción de las fincas 11.396 y 13.398 a favor de mi mandante en virtud de la referida escritura por los siguientes motivos: 1.–El Plan de Liquidación «no autoriza la dación en pago». 2.–El auto que aprueba el plan de liquidación establece «si el precio de la venta ofertado es inferior a la deuda garantizada, mediante garantía real a favor de crédito con privilegio especial, se reconoce el derecho al acreedor con privilegio especial a adjudicarse el bien por la cantidad que se le deba por todos los conceptos». Dichos motivos de calificación no resultan ajustados a derecho. En relación al primer motivo, esto es, la supuesta falta de autorización de la dación en pago en el plan de liquidación, es jurisprudencia pacífica la que equipara analógicamente la dación en pago con la compraventa, así se declara en STS Sala 1ª de 30 de noviembre de 2000, nº 1100/2000, rec. 3415/1995, en la que podemos leer: «Cuarto.–Antes de la respuesta casacional, ha de precisarse la naturaleza jurídica del contrato contenido en la escritura de reconocimiento de deuda y adjudicación en pago de 27 de enero de 1984 y, que según el F.J. 1º de la Sentencia de Instancia, se puede hablar de cesión en pago, pero más bien lo que se trata es, de una dación en pago, o, aquel contrato en virtud del cual para satisfacer un débito por parte de persona determinada se entrega un bien concreto con finalidad solutoria, compensatoria y extintiva de esa obligación de pago; respecto a dicha naturaleza, ya se decía en sentencia de 8 de febrero de 1986: ‘...concurren los requisitos necesarios para su validez y, concretamente, si el crédito... sirvió de contraprestación a la disposición por el vendedor de los bienes inmuebles a que se contrae. La sentencia de 13 de febrero de 1989 refiriéndose a la adjudicación en pago de deudas dice que ‘la datio pro soluto’, significativa de adjudicación del pago de deudas, si bien no tiene una específica definición en el derecho sustantivo civil, aunque sí en el ámbito fiscal, se trata de un acto por virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que este aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, actuando este crédito con igual función que el precio en la compraventa, dado que según tiene declarado esta Sala en sentencia de 7 de diciembre de 1983, bien se catalogue el negocio jurídico que implica como venta ya se configure como novación, o como acto complejo, su regulación ha de acomodarse analógicamente por las normas de la compraventa al carecer de reglas específicas, adquiriendo el crédito que con tal cesión se extingue, como viene dicho, la categoría de precio del bien o bienes que se entreguen en adjudicación en pago de deuda; esta aplicación analógica de las normas reguladora. del contrato de compraventa a la dación en pago, determina que el crédito que se extingue con la adjudicación de los bienes, sea un crédito cierto, lo que implica su concreta determinación bien sea en el contrato o posteriormente de acuerdo con los criterios en él establecidos pero sin que sea preciso un nuevo convenio entre las partes para esa determinación y asó lo viene exigiendo con reiteración la jurisprudencia que en sentencia de 15 de noviembre de 1993 dice que «el art. 1445 del Código Civil requiere para la existencia del contrato de compraventa la existencia de un precio cierto, en dinero o signo que lo represente, ahora bien, la determinación del precio puede quedar establecida inicialmente por las partes al momento de la perfección del contrato, o diferirse para un momento ulterior...»; y es claro, que en el litigio, efectivamente, estamos dentro de un contrato con características análogas al de la compraventa. En iguales o parecidos términos se expresa en Sentencia de la Iltma. Audiencia Provincial de Murcia, Sección 4ª de 18 de mayo de 1995, en recurso 75/94: «Tercero.–Al margen de la tesis que se sustente sobre la naturaleza jurídica de la dación en pago, bien como compraventa en la que el crédito figura como precio (SSTS 28 junio 1993 y 8 noviembre 1966), bien como novación por cambio de objeto (SS 21 febrero 1993 y 19 octubre 1992), es lo cierto que constituye una forma especial de pago que produce tos efectos de éste, es decir, libera al deudor, produce la satisfacción del crédito del acreedor y extingue la obligación». En Sentencia de la Iltma. Audiencia Provincial de Zaragoza, Sec. 5.ª, sentencia de 8 de julio de 2015, rec. 200/2015: «... no debe confundirse con la dación en pago, pues como tuvo buen cuidado en precisar la

doctrina del Tribunal Supremo, aquélla implica abandono de los bienes por el deudor en provecho de los acreedores para que estos apliquen su importe líquido a la satisfacción de su crédito mientras que en la dación en pago, bien se la catalogue, como una venta o bien se la configure como una novación o se piense incluso que se trata de un acto complejo, pero siempre regulada analógicamente en nuestro Derecho por las normas de la compraventa al carecer de reglas específicas (sólo se encuentran alusiones en los artículos 1521, 1636 y 1849 del Código Civil) el crédito que con ella se satisface adquiere la categoría de precio del bien o bienes que se entregan: en un caso se está en presencia de una *cessio pro solvendo*, pues como dice el legislador, el pago por cesión sólo libera al deudor de su responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos, mientras que en el otro se trata de una *cessio pro soluto* en el sentido de que la entrega produce automáticamente la extinción de la primitiva obligación; debiendo añadir todavía que la diferencia es terminante, por lo que respecta a la traslación de título real, puesto que así como la cesión solo atribuye la posesión de los bienes con un poder de carácter personal que permite al acreedor efectuar la venta para cobrarse con su importe en cambio en la dación se produce una verdadera transmisión del dominio sin restricción ni cortapisa alguna». Finalmente, por la propia Dirección General de los Registros, en resolución de 20 de septiembre de 1933 se afirma que mediante la adjudicación en pago «se realiza una enajenación a título oneroso por precio debido y compensador». Y es en virtud de lo anterior, que el primer motivo de calificación negativa a la inscripción debe decaer, por cuanto que aún no recogiendo expresamente en el plan de liquidación la figura de la «dación en pago», lo cierto y verdad es que no deja de ser una venta en la que el precio se abona mediante contraprestación de todo o parte del crédito existente a favor del adquirente. En relación al segundo motivo de calificación negativa, dicha observación únicamente tendría sentido en el caso de que existiese un tercer oferente que hubiera realizado una propuesta de compra. En ese caso concreto mi mandante tendría la opción, si dicha oferta fuese inferior al importe del crédito privilegiado, de adjudicarse el bien por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Pero este escenario no se ha producido por cuanto que no se ha presentado oferta alguna de compra de los inmuebles por tercero, sino por mi mandante. Banco Santander, S.A. realiza la propuesta de adquisición de los bienes en calidad de oferente, y no como mejorante de la oferta presentada por un tercero. Así se compensa parte de su crédito con la adquisición de las fincas por un precio cierto (que viene determinado en función de la valoración efectuada a valor de mercado según tasación oficial realizada por entidad homologada), y ello dado que no ha existido ninguna otra oferta de adquisición. Dicha oferta es acogida favorablemente por la administración concursal y por la propia concursada, habiendo dado cuenta de dicha operación al Juzgado de lo Mercantil en informe trimestral de liquidación de fecha 16 de enero de 2016, recayendo proveído en relación a dicho informe en fecha 18 del mismo mes y año, resolución frente a la que a día de hoy no se ha presentado objeción alguna por parte de acreedor alguno ni tampoco por parte del órgano judicial al resultar plenamente ajustada a derecho. En el Plan de Liquidación elaborado por la Administración Concursal se establece en su apartado b) del punto IV las reglas para la realización de los bienes inmuebles, rezando el siguiente tenor: «Para la realización de los bienes inmuebles de la sociedad, proponemos el método de venta directa, bien de forma individualizada, bien de forma conjunta, a cualquier tercero interesado en dichos inmuebles que presente una oferta en condiciones beneficiosas para el interés del concurso. Dichas ventas se realizarán directamente por la administración concursal o a través de empresa especializada. Para la realización de los bienes integrantes de dicho activo se partirá de los precios estimados en el inventario de la masa activa, es decir, valor de tasación o precio de venta acorde con el mercado, cotejado con bienes inmuebles de la zona de características similares. En todo caso, se procederá por el Juez del concurso a la cancelación de todas las cargas, gravámenes y demás afecciones que pesaran sobre dichos bienes, librando a dicho efecto mandamiento al Registro de la Propiedad o de cualquier otro tipo, siempre que corresponda. Transcurrido un plazo prudencial desde la aprobación del plan de liquidación, si no se hubiese recibido ofertas que cubran el valor de tasación de los bienes, pero que

hubiesen recibido a un precio inferior, la Administración concursal podrá aceptar estas últimas si valoran que su aceptación es más beneficiosa para el concurso que la subasta pública. De no existir ninguna oferta en aquel plazo, la Administración Concursal podrá proceder a la venta de dichos bienes en subasta pública, la cual habrá de tramitarse conforme a lo previsto en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los que le sea de aplicación dentro del presente procedimiento concursal. No se aceptarán ofertas que no se realicen por escrito en términos suficientemente claros...» Dicho plan de liquidación es aprobado mediante auto de fecha 1 de octubre de 2013, en donde se introduce la siguiente modificación: «Si el precio de venta ofertado es inferior a la deuda garantizada, mediante garantía real a favor del crédito con privilegio especial, se reconoce el derecho al acreedor con privilegio especial a adjudicarse el bien por la cantidad que se le daba por todos los conceptos». Esta adición del auto que aprueba el plan de liquidación opera como mecanismo de defensa del privilegio especial en el caso que se realice oferta por tercero inferior al crédito privilegiado, facultando en este caso a mi representada para adjudicarse el bien por la deuda por todos los conceptos. Y es que la calificación realizada por la Sra. Registradora solo contempla como posible escenario aquel en el que un tercer oferente realice oferta por los inmuebles objeto de inscripción, y que el banco en su condición de acreedor privilegiado solicite su adjudicación por la deuda por todos los conceptos caso que el precio ofrecido sea inferior a la cantidad que lo garantiza, negando implícitamente la posibilidad de que sea el propio banco quien realice la oferta de adquisición de los inmuebles (extremo que no viene restringido en el plan de liquidación ni en el auto que la aprueba). Y es que carece del menor sentido que Banco Santander tenga la obligación de mejorar su propia oferta, o lo que es lo mismo, que no tenga la posibilidad de interesar la adjudicación por cantidad inferior a su privilegio especial, lo cual iría claramente en contra de la *par conditio creditorum* que rige en el ámbito concursal al excluirle de la posibilidad que se brinda al resto de acreedores e incluso a terceros, esto es, realizar la oferta de adquisición de los inmuebles por el precio que estime conveniente. Y es esto último precisamente lo que ha ocurrido, que ha sido el propio banco quien ha realizado oferta para la adquisición de los inmuebles vía compensación de parte de su crédito. ¿Debía el banco en este escenario haber mejorado su propia oferta y accionar la posibilidad de adjudicarse los bienes por la cantidad que se le debía por todos los conceptos? La respuesta no puede ser afirmativa. Como bien se indica en el auto que aprueba el plan se trata de un «derecho» del acreedor privilegiado no de una obligación, lo cual además carecería del menor sentido, dicho sea con los debidos respetos. En virtud de lo anterior, Solicito que se tenga por presentado esta escrito, se sirva admitirlo y por interpuesto en plazo y forma recurso (...).»

## IV

Mediante escrito, de fecha 29 de abril del año 2016, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 33, 94, 123, 134, 145, 148, 149, 152 y 155 de la Ley Concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de diciembre de 1983, 13 de febrero 1989, 19 octubre de 1992, 2 de diciembre de 1994 y 30 de noviembre de 2000, y los autos de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimoquinta, de 16 de julio de 2008, de la Audiencia Provincial de Castellón, Sección Tercera, de 4 de mayo de 2009, del Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid, de 2 de febrero de 2015, y de la Audiencia provincial de Murcia, Sección Cuarta, de 7 de mayo y 9 de julio de 2015.

1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura de dación en pago parcial de deuda realizada por una sociedad en liquidación como consecuencia de un procedimiento concursal, dejando pendiente el cobro de parte de la deuda garantizada con hipoteca a favor de la sociedad acreedora. El plan de liquidación aprobado



judicialmente contempla la venta directa de bienes pero no la dación en pago y únicamente previene la adjudicación al acreedor hipotecario en caso de que el precio de venta ofrecido sea inferior a la deuda garantizada, o que en el caso de subasta no haya oferta, no se cubra el crédito garantizado o resulte quebrada, debiéndose adjudicar el bien por la cantidad que se deba por todos los conceptos.

La registradora fundamenta su negativa a la inscripción en que el plan de liquidación no autoriza la dación en pago y en que, «dado que la cesión se realiza en pago parcial de la deuda, quedando una cantidad pendiente de pago (es decir, no se adjudica por la cantidad debida por todos los conceptos) y que no se indica que el precio de venta ofertado hubiera sido inferior a la deuda garantizada, no se puede entender que la dación en pago realizada esté permitida por el Plan y por el Auto que lo aprueba y tampoco se acredita que el Juez haya probado o autorizado expresamente dicha operación».

2. Para la resolución del presente recurso es necesario analizar, en primer lugar, la naturaleza y el régimen aplicable al plan de liquidación; en segundo lugar, la interpretación de las previsiones en él contenidas; en tercer lugar, si, en el caso particular, la previsión de venta directa de los bienes y derechos de la masa lleva implícita la posibilidad de dación en pago; y, en fin, en caso afirmativo, si resulta admisible, conforme al concreto plan de liquidación aprobado por el juez del concurso, que, a pesar de la dación en pago, el acreedor hipotecario continúe como acreedor concursal por la diferencia entre el valor de los bienes inmuebles objeto de esa dación y el importe del crédito o de los créditos para cuya garantía se habían constituido esas dos hipotecas.

3. En el sistema concursal español vigente, abierta la denominada «fase de liquidación», la liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa tiene que realizarse, bien conforme al plan de liquidación aprobado por el juez del concurso (artículo 148 Ley Concursal), bien conforme a las reglas legales supletorias (artículo 149 Ley Concursal). Esta alternativa entre liquidación con arreglo al plan o, a las reglas legales supletorias, pone de manifiesto la existencia de una clara opción de política legislativa dirigida a evitar que la administración concursal opere discrecionalmente en la fase específicamente predispuesta para la conversión en dinero de los bienes y derechos que integran el patrimonio concursal que, en cuanto patrimonio de afectación, está destinado a la satisfacción de los acreedores concursales clasificados en distintas categorías. El régimen legal sólo opera en defecto de aprobación judicial del plan de liquidación presentado por la administración concursal.

Esa huida de la discrecionalidad en el modo de realización del valor de los elementos de la masa activa no constituye novedad alguna. Sin necesidad de remontarse más en el tiempo, en el Código de Comercio de 1829, se distinguía entre el modo de realización de los objetos mercantiles y el modo de realización de los demás bienes muebles y de los bienes inmuebles. Respecto de los efectos mercantiles, los síndicos, «atendida la naturaleza de los efectos mercantiles de la quiebra, y consultando la mayor ventaja posible a los intereses de ésta», debían proponer al comisario (o juez comisario) la venta «que convenga hacer de ellos en los tiempos oportunos»; y «el Juez determinará los convenientes, fijando el mínimo de los precios a que podrán verificarse, sobre los que no podrá hacerse alteración sin causa fundada a juicio del mismo Comisario» (artículo 1084). Respecto de los demás bienes muebles y de los bienes inmuebles, el modo de realización era la subasta pública «con todas las solemnidades de derecho; y en otra forma serán de ningún valor» (artículo 1088). Cuando, en la segunda codificación, se distingue entre el régimen sustantivo y el régimen procesal de la quiebra, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 es aún más restrictiva en cuanto al sistema de liquidación por cuanto que establece que la enajenación de los bienes debe llevarse a efecto necesariamente «con las formalidades establecidas para la venta de cada clase de bienes en la vía de apremio del juicio ejecutivo» (artículo 1236).

En la Ley Concursal vigente, en lugar de un sistema legal imperativo, determinante de las modalidades de realización de los bienes, se acoge a un sistema más flexible. Esta Ley no impone un sistema determinado de realización de valor de los bienes y derechos. Entre

las funciones de la administración concursal figura, precisamente, la de presentar al Juez un plan para la realización de esos bienes y derechos (artículos 33, letra f, número 2.º, y 148.1 de la Ley Concursal). El natural protagonismo de la administración concursal durante la «fase de liquidación» se manifiesta no sólo en la asunción «ex lege» de las facultades de administración y de disposición sobre los bienes y derechos de la masa activa (artículo 145.1 Ley Concursal), sino también en el hecho de que la Ley atribuya a este órgano el diseño originario de la forma de liquidar.

La necesidad de este plan de liquidación es una constante en el largo proceso de reforma de la administración concursal española. En el «Anteproyecto de Ley de Concurso de acreedores», de 1959, redactado por la Sección de Justicia del Instituto de Estudios Políticos, los síndicos debían redactar un «proyecto de liquidación del activo del deudor común», que se presentaba a aprobación a la junta de acreedores y, una vez aprobado, se sometía a la homologación del juez del concurso; y, si ese proyecto no era aprobado por la junta o no era homologado por el juez, se aplicaban las normas supletorias previstas en el Anteproyecto (artículos 75 y 76). En el «Anteproyecto de Ley Concursal», de 27 de junio de 1983, se seguía el mismo sistema: elaboración del plan de liquidación por el síndico, aprobación del plan por la junta y sometimiento del plan aceptado a la aprobación judicial, con previsión de que, en defecto de plan regularmente aprobado, resultarían de aplicación las normas legales supletorias (artículo 244). En la «Propuesta de Anteproyecto de Ley Concursal», de 12 de diciembre de 1995, en la que era menor la presencia del juez, ese sistema experimentaba una muy importante modificación: el plan de liquidación no se sometía a la aprobación del juez del concurso, sino, simplemente, a la aprobación de la comisión de acreedores, compuesta de tres miembros (artículo 144), a la que se atribuían importantes funciones. Dentro del mes siguiente a la fecha de la resolución judicial ordenando la liquidación, los síndicos debían presentar a dicha comisión de acreedores un proyecto de liquidación en el que estaban obligados a determinar para cada clase de bienes y derechos que integrasen la masa activa las reglas particulares conforme a las cuales debían liquidarse. Si el proyecto fuera aprobado por la comisión, la realización de los bienes y derechos debía ajustarse a ese plan, previa comunicación al juez del concurso de las reglas conforme a las cuales se iba a proceder a la realización de la masa activa; y, si no lo fuera, los síndicos liquidarían la masa conforme a las reglas legales supletorias (artículo 188).

4. En la Ley Concursal vigente, el plan de liquidación elaborado por la administración concursal queda de manifiesto en la oficina judicial para que el concursado, los acreedores concursales –sean privilegiados, sean ordinarios o sean subordinados– y los representantes de los trabajadores (si es que se encontrasen vigentes relaciones laborales, aunque la unidad o las unidades productivas existentes en la masa activa estén paralizadas) puedan formular «observaciones» o «propuestas de modificación» (artículos 148.2, inciso primero, y 148.3 de la Ley Concursal). La legitimación corresponde exclusivamente a dichas personas. Los acreedores de la masa, por ejemplo, no tienen reconocido este derecho; e igualmente carecen de él los antiguos administradores de la sociedad.

Con el término «observaciones» alude la Ley a aquellas consideraciones que adviertan sobre los eventuales defectos o insuficiencias del plan, sin redacción de reglas o sin modificación de las que figuren en ese plan presentado por la administración concursal, dejando al juez, en el caso de que considere fundadas esas «observaciones», la tarea de confeccionar esas reglas. Con la expresión «propuestas de modificación» debe entenderse que se refiere la Ley a aquellos textos alternativos o complementarios que, con la oportuna justificación, presente cualquiera de los legitimados. Esas «observaciones» y esas «propuestas de modificación» no pueden desvirtuar por completo el plan elaborado por la administración concursal. En ese sentido, bajo el manto de pretendidas simples «propuestas de modificación», no cabe que los legitimados presenten un «plan de liquidación alternativo». Naturalmente, el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores, en el posible recurso de apelación que interpongan contra el auto de aprobación del plan de liquidación (artículo 148.2, inciso tercero, de la Ley Concursal), no pueden fundar esa apelación en aquellas «observaciones» o

«propuestas de modificación» que no hubieran realizado en el momento procesal oportuno: el principio general de preclusión tiene como consecuencia la imposibilidad de que el recurso de apelación supla la inicial dejación del derecho a formular esas «observaciones» o esas «propuestas de modificación» (artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En la redacción originaria de la Ley 22/2003, de 9 de julio, el juez, si no se hubieran formulado «observaciones» o «propuestas de modificación», debía dictar auto declarando aprobado el plan o señalando que las operaciones de liquidación se ajustarían a las reglas legales supletorias. Si se hubieran formulado, la administración concursal debía emitir informe sobre esas «observaciones» o «propuestas de modificación» y el juez, según estimase más conveniente al interés del concurso, podría optar entre aprobar el plan de liquidación en los términos que hubiera sido presentado por la administración concursal, introducir en él modificaciones «en función de aquéllas» (es decir, en función de las «observaciones» y «propuestas» presentadas) o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias. A la vista de esas «observaciones» o «propuestas de modificación», el juez podía introducir en el plan presentado aquellas modificaciones que derivasen de esos escritos del concursado, de los acreedores y de los representantes de los trabajadores; pero, en defecto de ellas, la única opción que tenía el juez era la de aprobar el plan presentado u ordenar que la liquidación se realizase conforme a lo establecido supletoriamente por la Ley.

Mediante la Ley 38/2011, de 10 de octubre, el legislador consideró procedente ampliar en esta materia las facultades del juez. Según el texto actualmente en vigor, una vez transcurrido el plazo para que el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores presenten «observaciones» o «propuestas de modificación», el juez, según estime más conveniente para el «interés del concurso», procederá a aprobar el plan «en los términos en que hubiera sido presentado, introducir en él modificaciones o acordar la liquidación conforme a las reglas legales supletorias» (artículo 148.2, inciso segundo, de la Ley Concursal). Y en la aplicación de la Ley se considera, sin género de dudas, que el juez, háyanse o no presentado «observaciones» o «propuestas de modificación», puede modificar el plan de liquidación elaborado por la administración concursal. Las facultades del juez en orden a la aprobación del plan de liquidación no están condicionadas por la presentación de esas «observaciones» o de esas «propuestas de modificación».

Las modificaciones pueden consistir en la supresión de algunas de las reglas, en la adición de otras reglas nuevas o de elementos complementarios, o en la sustitución, total o parcial, de las contenidas en el plan. En todo caso, al introducir modificaciones, el juez del concurso debe proceder con especial cuidado a fin de evitar que se produzcan contradicciones con aquellas otras reglas del plan de liquidación que no se modifiquen.

En el plan de liquidación, la intervención de la administración concursal y del juez es obligatoria: la administración concursal como autora del documento; el juez como el órgano que, con o sin modificaciones, lo eleva a la categoría de norma reguladora del proceso de liquidación. La intervención del concursado, de los acreedores concursales y de los representantes de los trabajadores es meramente potestativa, por cuanto que pueden ejercer el derecho de formular oportunamente «observaciones» y «propuestas de modificación» o abstenerse de hacerlo, sin perjuicio del régimen previsto en el artículo 155 de la Ley Concursal para los acreedores con crédito especial. Con todo, esta configuración del modo de elaboración, eventual modificación y aprobación judicial pone de manifiesto el especial cuidado con que la Ley configura el plan de liquidación y la importancia que otorga a que las operaciones liquidatorias se ajusten al contenido de ese plan.

Aprobado el plan por el juez, la administración concursal debe proceder a la realización de los bienes y derechos que integran la masa activa conforme a las reglas establecidas en el plan aprobado. Si éstas fueran insuficientes, en todo lo que no se hubiera previsto serán de aplicación las reglas legales supletorias (artículo 149.1 de la Ley Concursal). La Ley no ha previsto la modificación del plan de liquidación una vez aprobado por el juez, sea para alterar alguna de las reglas que figuraban en él, sea para evitar la aplicación de esas reglas legales supletorias. Sin embargo, cuando concurra causa justificada, en la

práctica, para facilitar la liquidación, se admiten sin reparos esas modificaciones, si bien –como es lógico– con observancia de las mismas reglas establecidas para la aprobación del plan: propuesta de la administración concursal, puesta de manifiesto de la propuesta durante quince días para que el concursado, los acreedores concursales y los representantes de los trabajadores puedan formular «observaciones» o «propuestas de modificación» y aprobación de la modificación por el juez del concurso –a su vez, con o sin modificaciones–, mediante auto, si así lo estima conveniente para el «interés del concurso» (artículo 148.2 Ley Concursal).

5. La Ley reconoce la primacía del plan de liquidación, por lo que, una vez aprobado por el juez del concurso, impide, a su vez, que, a través de una interpretación laxa, el ámbito de aplicación de las reglas de que se compone se extienda más allá de los términos naturales de las expresiones utilizadas. Si en el plan de liquidación se contempla la posibilidad de «venta directa», la operación de liquidación debe ajustarse a los cánones de una compraventa. Si en el plan de liquidación se contempla cualquier otra modalidad de liquidación, la administración concursal podrá utilizarla en los términos establecidos en dicho plan. El hecho de que las reglas de liquidación contenidas en el plan aprobado por el juez no tengan como finalidad la tutela del interés individual de uno o varios acreedores, sino el interés colectivo de la masa pasiva, veta cualquier interpretación extensiva de las reglas que figuren en el plan. Si algo faltara en él, se acudiría a las reglas legales supletorias, sin tergiversar con interpretaciones acomodaticias el sentido propio de los términos utilizados en el plan de liquidación. El interés del concurso se tutela por el juez al aprobar el plan de liquidación y, en todo lo que no figure en él, se tutela por la Ley, que es la que articula un conjunto de normas supletorias que constituyen realmente el cierre del sistema legal. La administración concursal debe operar en el marco del plan de liquidación aprobado, sin desbordar los límites establecidos.

6. Una vez determinada cuál es la naturaleza y cuál el régimen aplicable al plan de liquidación, y cómo deben interpretarse las previsiones en él contenidas, procede analizar si, en el caso particular, se encuentra autorizada implícitamente la dación en pago de los bienes hipotecados al acreedor hipotecario y, si esta respuesta fuera afirmativa, si resulta conforme al plan de liquidación aprobado por el juez del concurso que, efectuada la dación, el acreedor hipotecario continúe como acreedor concursal por la diferencia entre el valor de los bienes inmuebles objeto de esa dación y el importe del crédito o de los créditos para cuya garantía se habían constituido esas dos hipotecas.

La determinación de cuáles son los sistemas de realización del valor en el plan de liquidación aprobado no suscita especial problema. En el plan de liquidación de la masa activa de la sociedad de responsabilidad limitada concursada se autoriza la venta directa y se establece igualmente la enajenación por medio de subasta (aunque los antecedentes no permiten precisar el ámbito respectivo de esos dos sistemas de liquidación). Sin embargo, en modo alguno puede considerarse implícita la autorización judicial para una dación en pago. En primer lugar, por razón de los criterios de interpretación aplicables a cualquier plan de liquidación, que ya han sido señalados. La pretensión de considerar incluido un sistema de liquidación no previsto está necesariamente condenada al fracaso. Las reglas supletorias, en cuanto reglas de cierre del sistema, impiden ese género de interpretaciones. En segundo lugar, porque entre la venta del bien o de los bienes hipotecados, con destino del precio obtenido a la satisfacción del acreedor con privilegio especial, y la dación en pago de esos bienes al propio acreedor privilegiado, existen diferencias estructurales esenciales que no es posible desconocer ni intentar difuminar. Si se vende un bien hipotecado, el comprador que, por la concurrencia del título y de la escritura pública, adquiere la propiedad de ese bien, es un tercero. El derecho de crédito no se extingue por razón de la venta, pero el juez puede autorizar que esa venta se realice con subsistencia de gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del concursado, quedando entonces excluido de la masa pasiva el acreedor hipotecario (artículo 155.3 de la Ley Concursal). Si se da ese bien en pago al acreedor, el adquirente –que recibe a título de cumplimiento de una obligación preexistente una prestación distinta

de la debida— es el propio acreedor, pero entonces el derecho de crédito y la garantía constituida se extinguen total o parcialmente. En modo alguno puede afirmarse, como hace la entidad bancaria recurrente, que la dación en pago no es sino una compraventa en la que precio se abona (sic) mediante contraprestación distinta.

Ciertamente, comoquiera que el Código Civil sólo se refiere incidentalmente a la dación en pago, para determinar el régimen jurídico de esta figura, habrá que aplicar por analogía las normas relativas a la compraventa (vid., entre otras muchas, Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de diciembre de 1983, 13 de febrero 1989, 19 octubre de 1992, 2 de diciembre de 1994 y 30 de noviembre de 2000). Pero una cosa es que la integración de ese fragmentario —y muy insuficiente— régimen se realice mediante el recurso al prototipo de los contratos bilaterales de cambio y otra muy distinta que se puede considerar que, autorizada la venta directa como una de las modalidades de realización de los bienes y derechos de la masa activa, queda autorizada implícitamente la dación en pago de dicho bien al acreedor hipotecario. La integración del régimen mediante las normas legales establecidas para la compraventa no permite la equiparación entre compraventa y dación en pago, que siguen siendo figuras distintas.

7. Pero es que, en el caso meramente hipotético de que la dación estuviera implícitamente prevista en el plan de liquidación, no tiene sentido defender que esta dación pueda realizarse en términos distintos a los previstos por el juez sea para el caso de venta directa, sea para el caso de subasta. El derecho a la adjudicación del bien por el acreedor hipotecario, en caso de oferta de adquisición directa a título de compraventa por precio inferior el montante de los créditos concursales y en caso de fracaso de la subasta, cualquiera que sea la causa, se configura como derecho a la adjudicación con extinción de la totalidad de los créditos, es decir, por la totalidad del principal y por la totalidad de los intereses remuneratorios y moratorios, que, a pesar de la declaración de concurso han continuado devengándose «hasta donde alcance la respectiva garantía» (artículo 59.1 de la Ley Concursal). En el plan de liquidación aprobado, el acreedor hipotecario no puede adjudicarse el bien por cantidad inferior.

El hecho de que no se hubiera producido oferta alguna por los dos bienes hipotecados en garantía de la devolución del crédito no puede situar al acreedor hipotecario en mejor posición que la tendría si se hubiera optado por la realización de esos bienes por medio de subasta en la que no se hubiera producido ninguna oferta o ésta no cubriera el crédito garantizado. Si en esos casos el acreedor hipotecario, según el plan de liquidación aprobado, sólo puede adjudicarse el bien o los bienes hipotecados «por la cantidad que se le debe por todos los conceptos», esa misma regla sería de aplicación, con mayor razón, en caso de que la dación en pago hubiera sido posible.

De modo paralelo, en el caso, también meramente hipotético, de que la dación hubiera sido autorizada por el juez con posterioridad al auto de aprobación del plan de liquidación, es menester recordar que la Ley distingue entre aquel acreedor con privilegio especial que hubiera quedado vinculado por el convenio y aquel otro acreedor con privilegio especial que actuara «fuera del convenio». En el primer caso, el juez puede autorizar la cesión en pago o para pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, «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» (artículo 155.4, párrafo primero, de la Ley Concursal). Pero, en los antecedentes facilitados, no consta que el juez hubiera aprobado un convenio, y tampoco consta que ese convenio hubiera vinculado al acreedor hipotecario, bien por adherirse a la propuesta o votar a favor de ella (artículo 123.1 en relación con el artículo 134.2 de la Ley Concursal), bien por producirse esa vinculación como consecuencia de la obtención de una mayoría reforzada de acreedores de la misma clase a la que dicho acreedor con privilegio especial perteneciera (artículo 134.3 en relación con el artículo 94.2 de la Ley Concursal). En el segundo caso, que es el supuesto que hay que considerar, el sistema legal vigente es especialmente garantista: el concursado y el acreedor con privilegio especial pueden solicitar del juez del concurso autorización para aceptar una oferta, proveniente de un tercero, por un precio inferior al mínimo pactado, cuando el precio ofertado sea conforme



al valor del mercado del bien hipotecado según tasación oficial realizada por entidad homologada (artículo 155.4, párrafo segundo, de la Ley Concursal); pero la autorización judicial y sus condiciones deben anunciarse con la misma publicidad que tendría la subasta del bien y derecho afecto y, si dentro de los días siguientes al último de los anuncios se presentase mejor postor, el juez debe abrir licitación entre todos los oferentes con determinación de la fianza que hayan de prestar (artículo 155.4, párrafo tercero, de la Ley Concursal). Nada de esto consta haya sucedido.

Repárese, además, en que las normas legales previstas para este segundo caso se refieren única y exclusivamente a la venta directa del bien hipotecado, y no se refieren directa o indirectamente a la dación en pago de dicho bien al acreedor titular de la garantía real.

8. Alega el recurrente, que constituye apoyo en favor de la validez de la operación el hecho de que, presentado el 16 de enero de 2016 el correspondiente informe trimestral por la administración concursal, en el que se incluye la referencia a la dación en pago documentada de la escritura pública de 14 de octubre de 2015, y dictada providencia del día 18 del mismo mes y año por la que, conforme a lo establecido en la Ley, se ordena que ese informe quede de manifiesto en la oficina judicial (artículo 152.1, inciso segundo), «no se haya presentado objeción» por parte de acreedor o por el órgano judicial a esa dación en pago. Sin embargo, esto no es así: De un lado, porque los informes trimestrales de liquidación son, como su nombre indica, meros informes, por lo que las operaciones en ellos descritas o simplemente mencionadas no pueden considerarse autorizadas o ratificadas por el juez si no reacciona frente a ellas en un determinado plazo, lo que la Ley Concursal, por cierto, ni prevé ni exige; y, de otro lado, porque la providencia por la que se tiene por presentado el informe constituye una mera resolución de trámite, que no tiene virtualidad para sanar lo que se ha realizado con vulneración de las reglas establecidas en el plan de liquidación aprobado por el juez.

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, 28 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.