

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3806** *Resolución de 22 de marzo de 2017, 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 compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. V., en nombre y representación y como administrador único de la entidad mercantil «Mijas Siglo XXI, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Málaga número 13, doña María Dolores García Martín, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura, otorgada ante el notario de Estepona, don Jorge Moro Domingo, el día 11 de abril de 2016, con el número 984 de protocolo, la sociedad «Promociones Amanecer Más Cerca, S.L.», en liquidación concursal, vendió, a través de los administradores concursales, actuales liquidadores, cuatro fincas a la sociedad «Mijas Siglo XXI, S.L.».

##### II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13, siendo objeto de una primera calificación negativa el día 27 de mayo de 2016. Retirada para subsanar defectos, fue devuelta el día 27 de junio de 2016 en unión de un acta de protocolización de documento, de fecha 16 de junio de 2016, autorizada por el notario autorizante de la escritura calificada, don Jorge Moro Domingo. El día 12 de julio de 2016 fue objeto de nueva calificación por el registrador de la Propiedad accidental de Málaga número 13. El día 18 de octubre de 2016 se aportó auto dictado el día 30 de septiembre de 2016 por don Juan José Vivas González, magistrado-juez de adscripción territorial del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, adscrito en funciones de refuerzo al Juzgado Mercantil número 1 de Málaga, y auto dictado el día 29 de julio de 2016 por doña María Jesús del Pilar Márquez, magistrada titular del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga, siendo objeto de nueva calificación negativa en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad número trece de Málaga. Calificada la precedente escritura, copia electrónica fue remitida telemáticamente a las diecinueve horas y cuatro minutos del día once de abril del año dos mil dieciséis y presentada a las nueve horas del día doce de abril del año dos mil dieciséis, según el asiento 188 del tomo 71 del Diario de Operaciones de este Registro, aportándose copia autorizada en formato papel el día seis de Mayo de dos mil dieciséis, y, que fue calificada negativamente el día veintisiete de Mayo de dos mil dieciséis por María Dolores García Martín, Registrador de la Propiedad Titular del Registro Trece de Málaga, retirada para subsanar defectos y devuelta el día veintisiete de Junio de dos mil dieciséis en unión de Acta de protocolización autorizada el día dieciséis de Junio de dos mil dieciséis por el Notario de Estepona Don Jorge Moro Domingo, número 1.774 de su protocolo y de documentación anexa a dicha Acta, y, nuevamente calificada negativamente el día doce de Julio del año dos mil dieciséis por los Registradores de la Propiedad Accidentales del Registro Trece de Málaga, por Licencia Reglamentaria de la que suscribe, al no entender subsanados los defectos señalados en la primera nota de calificación con la nueva documentación aportada, aportándose el día dieciocho de Octubre de dos mil dieciséis auto dictado el día treinta de Septiembre de dos mil dieciséis por Don Juan José Vivas González, Magistrado-Juez de Adscripción Territorial de TSJ de

Andalucía, adscrito en funciones de refuerzo al Juzgado de lo Mercantil número uno de los de Málaga, y, auto dictado en Málaga el día veintinueve de Julio del año dos mil dieciséis por Doña María Jesús del Pilar Márquez, Magistrada Titular del Juzgado de lo Mercantil número uno de los de Málaga; tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en el día de hoy, y, a la vista de los nuevos autos aportados no entiende subsanados los defectos señalados en sendas notas de calificación, y, mantiene las mismas calificaciones negativas, y, por tanto, suspende nuevamente la inscripción que se solicita en cuanto a las fincas que el mismo comprende, por el defecto indicado en las anteriores notas: Hechos: Se presenta escritura otorgada el 11 de abril de 2016 ante don Jorge Moro Domingo por la que la entidad Promociones Amanecer Más Cerca, S.L., en liquidación concursal, vende a través de los administradores concursales, actuales liquidadores, cuatro fincas a la Sociedad Mijas Siglo XXI, S.L., por importe de 350.000 euros al resultar fallida la puja de los inmuebles objeto de esta escritura conforme al punto décimo del plan de liquidación.—En la escritura se protocoliza el plan de liquidación por el que se establece en el apartado octavo que el valor inventarial de las cuatro fincas en su conjunto es de 2.500.000€.—El punto décimo determina que se promoverá la puja de todos los bienes inmuebles en el procedimiento intervenido por fedatario público según los criterios de la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo que no sea posible y agotado este método, se procederá a la venta directa al oferente y con pago al contado.—En el undécimo se indica que para el caso de que durante el proceso de puja se presente una oferta de compra ésta sólo será promovida cuando el valor neto de venta no sea inferior a un 50 por ciento según figura en el punto octavo.—El valor mínimo de venta para este caso y este contexto será de 1.2500.000€.—En el apartado duodécimo se alude a que la administración social ha ofrecido que se vendan los inmuebles en la fase de liquidación por los siguientes importes, a lo que la administración concursal se ha negado por considerarlos muy reducidos.—Importes que figuran en el inciso decimotercero, valorando las cuatro fincas en 600.000€.—En el punto decimosexto se dice que las transmisiones deben realizarse al mejor precio posible acorde con las difíciles circunstancias del mercado y se explica el proceso de puja añadiendo que “para el caso de que las ofertas recibidas no se ajusten a los importes mínimos recogidos en el punto octavo anterior, se interrumpirá el proceso, presentando ante el juzgado las nuevas normas reguladoras y solicitando su autorización”.—Siendo el valor de la venta inferior al fijado en el plan deberá aportarse autorización del Juzgado.—El Auto de 30 de septiembre de 2016 aportado ahora a la escritura resuelve sobre la aprobación de la venta determinando que no ha lugar a lo interesado porque la ley concursal no prevé la figura de la aprobación de una venta sino la autorización, y, que una vez aprobado el plan de liquidación, la venta deberá llevarse a cabo con sujeción al referido plan, y para el caso de que no fuera viable o por circunstancias sobrevenidas o porque algún aspecto no se prevea en el mismo, se han aplicar las reglas supletorias contenidas en el artículo 149 de la Ley Concursal.—Por lo tanto, el Auto finaliza diciendo que no ha lugar a lo interesado.—El Auto de 29 de julio de 2016, resuelve sobre la autorización para la venta de un inmueble en Castro Urdiales, el cual no tiene relación con las fincas pertenecientes a este distrito hipotecario, en cualquier caso se pronunciaba diciendo que no procede autorizar la venta directa interesada por estar ya autorizada mediante Auto de 18 de julio de 2011.—Efectivamente, dicho auto aprobaba el plan de liquidación y éste autorizaba para la venta directa.—La cuestión que se plantea en este supuesto concreto y que atañe a las fincas comprendidas en este Registro no es si la venta directa está permitida, puesto que sí lo está, la problemática surge ante el precio mínimo fijado en el mencionado plan y que si fuera superior al ofrecido se requerirá autorización judicial según se indica en el mismo.—En el Acta de Protocolización de documento de 16 de junio de 2016 que acompaña a la escritura se incorpora un Auto de 7 de junio de 2011 sobre la no necesidad de autorización para la venta de una finca que nada tiene que ver con las de este distrito hipotecario, pero lo cierto es que el mencionado Auto se dicta antes de aprobar el plan de liquidación por lo que se rige por otras reglas; y también se incorpora un Auto de 19 de febrero de 2016 en el que se declara que la administración concursal ha realizado los bienes conforme a lo establecido en el plan de

liquidación, pero nótese que la fecha del Auto es anterior a la de la venta que es objeto de calificación (el 11 de abril de 2016), por lo que dichos documentos no pueden servir de base o referencia para la operación cuya inscripción se pretende.—Dado que la documentación presentada no subsana el defecto de la autorización judicial requerida en mi primera calificación, y, en la segunda calificación formulada por los registradores accidentales, se reitera el defecto señalado.—Fundamentos de Derecho: Respecto al precio de la enajenación en conexión con el plan resulta: en primer lugar, que aquel por el que se han transmitido las fincas no cumple los requisitos estipulados, ya que es inferior al de 600.000€ rechazado por el plan conforme al pronunciamiento de la propia Administración concursal; en segundo lugar, que si las ofertas no se ajustan a los importes mínimos del punto octavo, deberán solicitar autorización del juzgado según lo dispuesto en el plan, no constando que se haya formulado tal solicitud y obtenido la misma, ni aludiendo a ningún dato que excluya dicha necesidad fijada por los administradores concursales que redactaron dicho plan; y en tercer lugar, que se fije un valor mínimo para la puja de 1.250.000€, muy alejado del efectivamente realizado en la transmisión y no se especifica que en la venta directa se podrá proceder por el precio que se estime conveniente sin referencia a los previamente fijados.—Del Auto de 30 de septiembre de 2016, se desprende que la figura de la autorización judicial está prevista, y que la realización de los bienes deberá realizarse conforme al plan, lo cual incide en la necesidad de autorización que establece el mismo cuando el precio ofrecido sea inferior al valor mínimo fijado por él.—Ya que no exceptúa la venta directa ni se realiza distinción alguna con la subasta en esta regla, y no tendría sentido que el propio plan indique que habría que aprobar nuevas normas reguladoras si estuviera previsto que ante la imposibilidad de la subasta por el valor mínimo se realice la enajenación directa por cualquier cantidad.—El plan de liquidación hace una mención especial al precio de venta (sin diferenciar directa o subasta) si éste fuera inferior a lo fijado en el mismo, requiriendo aprobar nuevas normas y autorización judicial y no establece ninguna salvedad al respecto.—En el propio Auto de 30 de Septiembre de 2016 no se descarta la necesidad de autorización para el precio, si no fuera necesaria podría haberlo mencionado, en cambio corrobora que está prevista la autorización para la venta en la Ley Concursal. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016 determina que: "...en la fase de liquidación... 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".—"...La 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".—"...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...".—"...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...".—"...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...".—"...La administración concursal debe operar en el marco del plan de liquidación aprobado, sin desbordar los límites establecidos...".—"...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...”.–Artículo 98 del Reglamento Hipotecario (...) –Artículo 18, párrafo primero de la Ley Hipotecaria (...) –Artículo 148 de la Ley 11/2003, de 9 de julio, Concursal (...) –Artículo 149.1,1 Reglas legales supletorias de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio (...) –Artículo 33 de la Ley Hipotecaria (...). No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada.–Contra esta calificación (...) Málaga, a nueve de Noviembre del año dos mil dieciséis.–Fdº: María Dolores García Martín (firma ilegible)».

La calificación fue notificada al interesado el día 30 de noviembre de 2016.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. B. V., en nombre y representación y como administrador único de la entidad mercantil «Mijas Siglo XXI, S.L.», interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2016. En dicho escrito se alega la innecesariedad de la autorización del juez para la venta directa considerando que se trata de un acto de disposición de la sociedad concursada, la cual actúa a través de su administrador social, cuyas facultades ejerce la administración concursal, en régimen de sustitución, y controladas judicialmente por el cauce del plan de liquidación. Se considera que la administración concursal está autorizada directamente por el plan de liquidación, aprobado por auto de fecha 18 de julio de 2011, a la venta directa, una vez agotado el proceso de puja.

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 20 de enero de 2017.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1284 y 1285 del Código Civil; 48 ter, 74, 82, 148, 149 y 172 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016.

1. Son hechos relevantes para la presente resolución los siguientes:

Primero. En el inventario definitivo de la masa activa del concurso de acreedores de una sociedad mercantil de responsabilidad limitada declarado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga figuraban cuatro fincas, inscritas en el Registro de la Propiedad de Málaga número 13, valoradas conjuntamente en 2.500.000 euros.

Segundo. En ese concurso, abierta la fase de liquidación de la masa activa, la administración concursal procedió a la presentación del plan de liquidación (artículo 148.1 de la Ley Concursal). El Juzgado, previos los trámites legales, aprobó el plan de liquidación de los bienes y derechos que integraban la masa mediante auto de fecha 18 de julio de 2011.

Tercero. Respecto de los bienes inmuebles, las previsiones que, a los efectos que ahora interesan, contenía el plan de liquidación aprobado eran las siguientes:

- 1.<sup>a</sup> La enajenación individual de los bienes inmuebles (cláusula novena).
- 2.<sup>a</sup> La enajenación se realizaría mediante «puja» en un procedimiento extrajudicial, con la intervención de un fedatario público.
- 3.<sup>a</sup> En el sistema de «puja», el precio mínimo de esas cuatro fincas antes señaladas no podía ser inferior a 1.250.000 euros (cláusula undécima).

4.<sup>a</sup> En el caso de que la «puja» no diera resultado positivo, la administración concursal procedería a la venta directa, con pago al contado (cláusula décima y cláusula undécima). Para la venta directa, la administración concursal no estableció en el plan de liquidación un precio mínimo por esas cuatro fincas, sino que se limitó a señalar que las enajenaciones se realizarían «al mejor precio posible acorde a las difíciles circunstancias del mercado» (cláusula décimo sexta). No obstante, hizo constar en el propio plan que el precio de 600.000 euros señalado por la sociedad concursada se consideraba muy reducido (cláusula décimo segunda).

5.<sup>a</sup> Presentada la oferta, se anunciaría en el tablón de anuncios del Juzgado durante cinco días (cláusula undécima).

Cuarto. Comoquiera que la «puja» de esas cuatro fincas resultó fallida, la sociedad procedió a la venta directa de esas cuatro fincas. En relación con este modo subsidiario de liquidación, se presentaron dos ofertas: una primera oferta por 340.000 euros y una segunda por 350.000 euros. La escritura pública de compraventa en favor de la segunda oferente se otorgó el día 11 de abril de 2016. En la parte expositiva de la escritura, la administración concursal hizo constar que la «puja» había resultado fallida y que, en esas circunstancias, por virtud del auto por el que se había aprobado el plan de liquidación, estaba autorizada para la venta directa. Como anejo de la escritura figura el testimonio del plan de liquidación aprobado, así como el auto de aprobación.

Quinto. Presentada a inscripción la escritura pública de compraventa, la registradora de la Propiedad calificó negativamente el título por considerar que el precio de la compraventa es inferior al precio de las cuatro fincas considerado muy insuficiente en el plan de liquidación, siendo necesaria, a su juicio, la autorización del juez del concurso para poder vender tales fincas por ese precio.

2. Como punto de partida para resolver el recurso, es necesario tener en cuenta que el precio de 2.500.000 euros fijado para esas cuatro fincas en el inventario no es un valor abstracto, sino el concreto «valor de mercado» que tenían esas fincas a la fecha de la emisión del informe a que se refieren los artículos 74 y siguientes de la Ley 22/2003, de 9 de julio, por parte de la administración concursal. La Ley Concursal establece expresamente que el avalúo de cada uno de los bienes y derechos relacionados en el inventario se tiene que realizar «con arreglo a su valor de mercado, teniendo en cuenta los derechos, gravámenes o cargas de naturaleza perpetua, temporal o redimible que directamente les afecten e influyan en su valor, así como las garantías reales y las trabas o embargos que garanticen o aseguren deudas no incluidas en la masa pasiva» (artículo 82.3).

En el sistema concursal este avalúo incide en aspectos muy distintos aunque todos ellos relevantes: así, en primer lugar, la valoración de los bienes y derechos de la masa activa es el elemento fundamental para determinar la retribución de la administración concursal: cuanto más valga el activo más alta será la retribución del administrador concursal (*vid.* Real Decreto 1860/2004, de 6 de septiembre). En segundo lugar, la valoración de la masa activa sirve para determinar si en ese concurso existe superávit o déficit patrimonial. Se considera que existe déficit cuando el valor de los bienes y derechos de la masa activa según el inventario de la administración concursal sea inferior a la suma de los importes de los créditos reconocidos en la lista de acreedores. La existencia de ese déficit es uno de los presupuestos legales para que el juez pueda acordar, como medida cautelar, el embargo de bienes de los administradores o liquidadores, de derecho o de hecho, de los apoderados generales y de quienes hubieran tenido esta condición dentro de los dos años anteriores a la fecha de la declaración de concurso (artículo 48 ter de la Ley Concursal) y para que, calificado el concurso de culpable, pueda condenar a la cobertura de ese déficit (artículo 172 bis de la Ley Concursal).

La actuación de la administración concursal se presume realizada conforme a Derecho. Hay que partir, por lo tanto, de que el valor real de las cuatro fincas era el expresado en el inventario, y, por consiguiente, que en la venta directa se satisfizo como precio el 14% del valor que tenían en el mercado. El problema es que entre la fecha del inventario definitivo

y, por supuesto, entre la fecha de la aprobación del plan de liquidación y la fecha de la venta casi transcurrieron cinco años.

3. Partiendo de estos hechos, en el presente recurso todo gira en torno a la interpretación del plan de liquidación aprobado por el juez.

La necesidad de la interpretación es consecuencia de la falta de precisión de algunas de las estipulaciones o cláusulas contenidas en el plan y, en particular, de esa aparente contradicción entre la determinación por la administración concursal de que un precio de 600.000 euros sería muy reducido (cláusula décimo segunda) y la previsión de que la venta directa tendría que realizarse «al mejor precio posible dentro de las difíciles circunstancias del mercado» (cláusula décimosexta).

A lo anterior debe añadirse que, según consta en el expediente, solicitada aprobación judicial de la venta, el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Málaga/1 bis, por auto de fecha 30 de septiembre de 2016, se manifiesta que en relación a la aprobación de la venta no ha lugar a lo interesado porque la Ley Concursal no prevé la figura de la aprobación de una venta sino la autorización, y, que una vez aprobado el plan de liquidación, la venta deberá llevarse a cabo con sujeción al referido plan, y para el caso de que no fuera viable o por circunstancias sobrevenidas o porque algún aspecto no se prevea en el mismo, se han aplicar las reglas supletorias contenidas en el artículo 149 de la Ley Concursal. Por lo tanto, el auto finaliza diciendo que no ha lugar a lo interesado.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en la Resolución de 28 de junio de 2016, en el Derecho español existe una clara opción de política legislativa dirigida a evitar que la administración concursal opere discrecionalmente en la fase 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. O bien la liquidación se produce conforme al plan de liquidación aprobado por el juez o conforme a las reglas legales supletorias. La administración concursal, dentro de las reglas legales imperativas, tiene una amplia discrecionalidad para configurar el modo de liquidación de los bienes y derechos de la masa activa. Pero el ejercicio de esta libertad condiciona la actuación de este órgano para el futuro. Aprobado el plan por el juez del concurso, 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. Las reglas de liquidación contenidas en el plan aprobado por el juez no tienen como finalidad la tutela del interés individual de uno o varios acreedores, sino el interés colectivo de la masa pasiva.

4. Al igual que sucede en materia contractual, las cláusulas de los planes de liquidación deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (artículo 1285 del Código Civil), y, si alguna cláusula admitiera distintos sentidos, debe interpretarse en el más adecuado para que produzca efecto (artículo 1284 del Código Civil). A la regla de la interpretación sistemática se añade, pues, la regla de la conservación de las declaraciones contenidas en el plan de liquidación.

La administración concursal, fracasado el sistema de «pujas», puede proceder a la venta directa «al mejor precio posible», sin necesidad de solicitar autorización judicial. Previsiblemente ese precio no coincidirá con el valor de esas cuatro fincas consignado en el inventario definitivo de la masa activa, y ni siquiera coincidirá con el precio mínimo fijado para la «puja» en el sistema primario de enajenación. Las «difíciles circunstancias del mercado» impiden la obtención, sea del valor determinado por la propia administración concursal, sea incluso de la mitad de ese valor. Ciertamente, entre la fecha de aprobación del plan de liquidación (18 de julio de 2011) y la fecha de la venta directa de las cuatro fincas (11 de abril de 2016) transcurrió un dilatado período de tiempo, lo que ha podido determinar esa disminución de valor de los bienes enajenados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 22 de marzo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.