

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13753** *Resolución de 20 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Móstoles n.º 2 a inscribir una escritura de cesión de créditos hipotecarios.*

En el recurso interpuesto por don J. C. F., en nombre y representación de la sociedad «Activos Turo, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Móstoles número 2, doña María Esther Ramos Alcázar, a inscribir una escritura de cesión de créditos hipotecarios.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Enrique Viola Tarragona, el día 19 de mayo de 2015, con el número 1.909 de protocolo, se formalizó la cesión onerosa de diversos créditos hipotecarios de los que es titular la entidad «Unión Mercantil de Electrodomésticos Umesa, S.A.», en liquidación, en situación concursal, otorgada por el administrador concursal a favor de la sociedad «Activos Turo, S.L.». En la escritura calificada constaba únicamente que se acordó el cese de los administradores y la disolución de la sociedad con apertura de la fase de liquidación por el Juzgado Mercantil número 12 de Madrid, mediante auto de fecha 11 de marzo de 2014, que se exhibió al notario autorizante. Asimismo, se añadía que el administrador concursal acreditaba a dicho notario su nombramiento y su aceptación por la exhibición de la credencial expedida por el secretario judicial de dicho Juzgado el día 9 de julio de 2013. En la misma escritura, no constaba ninguna referencia al plan de liquidación.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 2, fue objeto de la siguiente la siguiente nota de calificación:

#### «Hechos

Con fecha 08/05/2018, asiento de presentación 68, Diario 61, se presentó en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la Escritura de cesión de derechos de crédito garantizados con hipoteca, autorizada por el/la Notario de Barcelona, D. Enrique Viola Tarragona, el día 19/05/2015, con el número de protocolo 1909/2015, calificada dentro del plazo legal.

Concurren las siguientes circunstancias:

a) Se documenta la cesión onerosa directa de diversos créditos hipotecarios de los que es titular la entidad Unión Mercantil de Electrodomésticos Umesa, SA, en Liquidación, en situación concursal, realizada por el administrador concursal, a favor de la sociedad Activos Turo SL. Entre los créditos cedidos se encuentran los descritos en el Expositivo IV de la escritura, garantizados con hipotecas constituidas sobre las fincas registrales 20548 y 414/361 sección 1.ª de Móstoles, resultante de una línea de financiación concedida por la acreedora –hoy en concurso– hasta un máximo de 180.000 euros de principal.

b) El precio global de la cesión se fija en 6.600 euros, más un 70% de la recuperación del crédito, conforme a una liquidación que se practicará mensualmente por las partes.

c) Se acompaña el plan de liquidación de la concursada, aprobado por Auto de fechas 28 de octubre de 2014 dictado por la Juez del Juzgado de lo Mercantil n.º 12 de Madrid, procedimiento Concurso Ordinario 386/2013.

d) En las bases del plan de liquidación aprobado, se diferencian 5 lotes de activos, entre ellos el lote 1. Inmuebles, con 18 sublotes, que conforman los epígrafes "Terrenos y Construcciones", y el lote 4. Deudores, en el que se han clasificado los clientes en función de la antigüedad de las deudas y las posibilidades de cobro de dichos créditos. La cuenta 430 clientes se valora en 7.852.935,32 euros, y respecto a ella, se prevé que, tras un periodo de publicidad y recepción de ofertas, la administración concursal realizará la adjudicación de forma directa al mejor postor.

#### Fundamentos de Derecho

De dicha calificación resultan como causas impeditivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada las siguientes:

1. Dado que no se prevé en el plan de liquidación aprobado judicialmente, la forma de enajenación de los créditos hipotecarios, debe estarse a lo dispuesto por el artículo 149 de la Ley Concursal, en cuyo apartado 2 remite para la enajenación de los demás bienes y derechos del concursado, en defecto de las previsiones del plan, a las disposiciones establecidas en la LEC para el procedimiento de apremio. Al respecto, no pueden considerarse incluidos los créditos hipotecarios cedidos en el lote 4. Deudores, de las bases del plan de liquidación porque conforme al art. 334.10 CC son bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre dichos bienes; y porque conforme a los arts. 1876 CC y 104 LH, las hipotecas sujetan directamente los bienes sobre que los se impone al cumplimiento de la obligación garantizada, y como tales, son derechos de realización segura, según los procedimientos de ejecución previstos en las normas procesales e hipotecarias.

2. No se ha determinado el precio de la cesión, al no conocerse el valor de recuperación del crédito previamente, ni fijarse regla alguna para su determinación, siendo así que conforme al art. 1445 CC, la cesión onerosa -compraventa- exige la fijación de un precio cierto, en los términos señalados por el art. 1447 CC.

Contra la presente nota de suspensión podrá: (...)

Móstoles, a diecisiete de mayo del año dos mil dieciocho.–La registradora, M.<sup>a</sup> Esther Ramos Alcázar.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. F., en nombre y representación de la sociedad «Activos Turo, S.L.», interpuso recurso el día 21 de junio de 2018 mediante escrito en el que se incluían las alegaciones que, a continuación, se transcriben:

#### «Hechos

Primero. (...).

Segundo. *Fundamento de Derecho 1: Forma de enajenación Lote 4.*

Discrepa esta parte de lo referido en el Fundamento de Derecho 1 al entender que sí que aparece en el Plan de Liquidación la forma de enajenación del Lote 4 que se refiere a los deudores de la sociedad concursada.

En las páginas 22 y ss. del Plan de Liquidación (págs 22 y ss) se indica que respecto a la recuperación de la cuenta 430 (Clientes), en primer lugar la propia Administración Concursal (en adelante AC) indica que realizará ella misma las gestiones necesarias para recuperar los saldos deudores pendientes de cobro.

Simultáneamente a lo anterior, el propio AC señala que procederá a realizar un proceso para la venta de la cartera de clientes indicando las condiciones mínimas y las etapas para conseguir la mejor oferta y adjudicar la cartera al mejor postor.

De esta forma, la adjudicación de la cartera de clientes (derechos de crédito) se hizo mediante adjudicación directa al mejor postor y que este caso fue Activos Turo SL y como consecuencia de ello, se procedió a formalizar escritura de cesión de los derechos de crédito.

Discrepa esta parte asimismo de la calificación de los créditos cedidos y objeto de inscripción. Entendemos que no se trata de un "crédito hipotecario" entendido como aquella operación por la cual una persona/entidad financiera presta un dinero a otra y garantiza la devolución de ese préstamo con una finca. Asimismo, entendemos que el crédito hipotecario se trata de un crédito no vencido y que en caso de incumplimiento de pago, se dará por vencido y podrá ejecutarse la garantía hipotecaria y en el que se ha pactado previamente el devengo de un interés que normalmente se paga con cada cuota.

En este caso, nos encontramos con la cesión de una deuda vencida, líquida y exigible que no proviene de un préstamo sino que la sociedad Electrodomésticos Ravi SL (en adelante Ravi) tenía una línea de financiación de hasta 180.000 euros con Umesa para la adquisición de mercaderías, en este caso, electrodomésticos. Para garantizar el pago de ese importe, se constituyó una hipoteca sobre dos fincas (...)

Lo que ocurrió fue que Umesa fue declarada en concurso de acreedores, la Administración Concursal reclamó a Ravi el importe adeudado que figuraba en la contabilidad de ésta, si bien a pesar de que constaba una deuda previa, la Administración Concursal no ejecutó la garantía.

Con posterioridad, la Administración Concursal elaboró un Plan de Liquidación que fue aprobado judicialmente y, de conformidad con lo previsto en éste, cedió a Activos Turo SL el crédito vencido que ostentaba Umesa frente a Ravi (...)

De esta forma, nos encontramos por un lado, con una deuda comercial por impago de electrodomésticos y por otra, una garantía que tenía como función evitar el incumplimiento de la obligación de pago o si éste se producía, poder cobrar esa deuda vencida con un procedimiento ejecutivo. Se trata de una deuda vencida porque ya se emitieron en su momento las facturas que quedaron pendientes, facturas que en general tienen un plazo de vencimiento corto, lo que las diferencia de las deudas provenientes de un préstamo hipotecario son a muy largo plazo.

Por otra parte y en relación al artículo 149 LC indicado en la resolución recurrida, éste hace referencia a que los bienes del concursado se enajenarán de acuerdo con su naturaleza, haciendo referencia dicho artículo a los bienes inmuebles.

En este caso, entendemos que no se trata de la enajenación de un bien inmueble, sino de la transmisión de un bien incorporal que es el derecho de crédito y el consecuente cambio de acreedor en cuanto a la garantía, pero en ningún caso nos encontramos con la transmisión de un bien inmueble gravado con una garantía hipotecaria.

La transmisión de este tipo de bienes incorporales, como lo es un derecho de crédito, viene regulada en los artículos 1.462 y ss. CC que indican que:

**Art. 1464 CC.**

"Respecto de los bienes incorporales, regirá lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiendo el vendedor."

El Artículo 1462.2 CC señala que:

"Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario."

Artículo 1463 CC.

"Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados; y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo."

En relación con lo anterior, la resolución recurrida, a entender de esta parte, parece entender que lo transmitido es un bien inmueble con una garantía hipotecaria, concepto que aparece recogido en el Art. 334 CC, si bien y reiterando lo expuesto anteriormente, discrepamos de tal valoración por cuanto lo que se ha transmitido es un derecho de crédito vencido por impago de mercancías suministradas, en este casos electrodomésticos. De esta forma, nos encontramos con la cesión/transmisión de una deuda comercial (derecho de crédito) y para garantizar el pago de dichas mercancías, se pactó entre las partes que el comprador garantizaría un posible incumplimiento de pago con un bien inmueble.

Tercero. *Fijación del precio.*

La Registradora de la Propiedad considera que no se ha determinado el precio de la cesión al no conocerse el valor de recuperación del crédito previamente, ni fijarse regla alguna para su determinación, tal y como precisan los Arts. 1445 y 1447 CC y ss.

Discrepa esta parte de tal apreciación, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa por cuanto en la escritura de cesión y respecto al precio de la misma, en la escritura se indica que:

"Segundo.

El precio de la cesión es la suma en junto de seis mil seiscientos (6.600 €), más un 70% de la recuperación del crédito, a partir de los 6.600 €, que se satisface de la siguiente manera:

a) En cuanto a la cantidad de dos mil seiscientos cuarenta euros, la Sociedad vendedora declara recibido de la compradora, en este acto y a su entera satisfacción, mediante entrega de cheque nominativo, por el referido importe, otorgando total carta de pago, salvo buen fin del mismo. (...)

b) En cuanto al resto, esto es, tres mil seiscientos noventa euros (3.690,00 €), queda aplazado de pago, sin devengo de intereses, obligándose la parte compradora a satisfacerlas fraccionadamente, mediante ingreso o transferencia a la cuenta corriente (...) de la que es titular la vendedora:

i) Mediante transferencia por un importe de mil novecientos ochenta euros (1.980,00 €), a realizar el día 19 de julio de 2015.

ii) Mediante transferencia por un importe de mil novecientos ochenta euros (1.980,00 €), a realizar el día 19 de julio de 2015.

c) En cuanto al 70% de la recuperación del crédito, se practicará mensualmente una liquidación entre las partes, abonándose por la cesionaria en favor de la cedente el importe resultante de cada liquidación, mediante transferencia en la cuenta corriente referencia en el apartado b) anterior."

Entiende esta parte que el precio de la cesión que se indica en la escritura si bien no es fijo, resulta determinable al haber introducido los correspondientes parámetros que permiten cuantificar su variación. En este caso, el parámetro a tener en cuenta es que el 70% de los importes recuperados formarán parte del precio. Para que el vendedor conozca la cantidad recuperada y calcular el 70%, cada mes esta parte remite un informe indicando lo recuperado. De esta forma, existe un sistema de determinación del precio que será variable, pero determinable y por tanto, cierto.

Es aceptado por la doctrina y la jurisprudencia que el precio puede estar inicialmente determinado por las partes en el momento de la perfección del contrato, o ser objeto de ulterior determinación, siempre que para lograrlo no sea preciso celebrar nuevo contrato (analogía con el artículo 1.273 CC y sentencia de 30 marzo 1970).

Rubino indica que el precio es determinable cuando, aun no estando todavía fijada objetivamente la cuantía de la suma, o no siendo conocida subjetivamente por las partes esta cifra, están precisados los criterios o puntos de referencia en base a los cuales podrá establecer exactamente. Cabría incluso, que las partes se reservaran para un momento ulterior su decisión sobre el precio, dando origen a un negocio anómalo: han decidido comprar y vender determinada cosa, pero no han fijado aún su precio o incluso la posibilidad de determinar el precio del contrato en términos de por ejemplo, como en este caso, un porcentaje del rendimiento.

La jurisprudencia anterior al Código Civil había declarado ya que cuando el precio puede ser cierto por relación con otra cosa, es válida la venta (sentencia de 30 junio 1866). En la jurisprudencia posterior se indica que según sentencia de 29 octubre 1895, el derecho concedido al comprador de hacer el pago en distintos lugares y clases de moneda constituía un pacto lícito. Dicho pacto en nada afectaba a la certeza del precio cuando éste se había fijado, señalando claramente, el número y clase de las especies monetarias, francos o pesetas, en que debía hacer el pago.

Es igualmente precio cierto el fijado por una Junta reguladora para toda la campaña (sentencia de 30 marzo 1965) o el precio final de la campaña agrícola (sentencia de 11 octubre 1967). Asimismo lo es el precio referido a una actuación posterior de órganos urbanísticos (sentencia de 22 febrero 1983), y el fijado por una suma inicial a la que se adiciona una cantidad por tonelada métrica extraída (sentencia de 29 diciembre 1987).

En la doctrina se consideran susceptibles de ulterior determinación:

- El precio por unidad de medida -uno de los modos más frecuentes de fijación del precio- cuando se indica la cantidad total y el precio unitario;
- El precio dependiente del costo que se determina tomando éste por base, más el porcentaje de ganancia del vendedor;
- El dependiente de cualquier hecho cierto sin vinculación con la voluntad de los contratantes.

No parece haber inconveniente en admitir por corto espacio de tiempo la pendencia de una compraventa incompleta en la que las partes se han reservado determinar ulteriormente el precio, fijándose según la buena fe la duración de dicho plazo; mientras exista la posibilidad de que las partes completen ese elemento esencial de la compraventa el negocio producirá efectos, que cesarán y darán lugar a la inexistencia del contrato una vez que se compruebe que la reserva indicada ha sido inoperante.

Cuarto. *Inscripción de otros créditos de Umesa.*

Por otra parte, Umesa ha cedido a Activos Turo, SL el mismo tipo de créditos, en los que en un principio la inscripción fue suspendida, si bien con posterioridad que inscrito el derecho de Activos Turo SL (...)

Entiende esta parte que ha existido error en la calificación de la Registradora y solicitamos, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.»

## IV

Mediante escrito, de fecha 9 de julio de 2018, la registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 334.10, 1259, 1273, 1284, 1285, 1447 y 1528 del Código Civil; 24, 138, 144, 148, 149, 152 y 155 de la Ley Concursal, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016, 22 de marzo de 2017 y 18 de enero de 2018.

1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura de cesión onerosa de determinados créditos garantizados con hipoteca sobre inmuebles, caracterizada por las siguientes circunstancias:

– La sociedad cedente está declarada en concurso, en fase de liquidación, por lo que en el otorgamiento está representada por el administrador concursal. En la escritura calificada consta únicamente que se acordó el cese de los administradores y la disolución de la sociedad con apertura de la fase de liquidación por el Juzgado Mercantil número 12 de Madrid, mediante auto de fecha 11 de marzo de 2014, que se ha exhibido al notario autorizante. Asimismo, se añade que el administrador concursal acredita a dicho notario su nombramiento y su aceptación por la exhibición de la credencial expedida por el secretario judicial de dicho Juzgado el día 9 de julio de 2013. En la misma escritura no consta ninguna referencia al plan de liquidación.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada, en primer lugar, porque, a su juicio, dado que no se prevé en el plan de liquidación aprobado judicialmente la forma de enajenación de los créditos hipotecarios, debe estarse a lo dispuesto por el artículo 149 de la Ley Concursal, en cuyo apartado 2 remite para la enajenación de los demás bienes y derechos del concursado, en defecto de las previsiones del plan, a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues no pueden considerarse incluidos los créditos hipotecarios cedidos en el lote 4 («Deudores»), de las bases del plan de liquidación porque conforme al artículo 334.10 del Código Civil son bienes inmuebles los derechos reales constituidos sobre dichos bienes. Y, en segundo lugar, porque considera que no se ha determinado el precio de la cesión, al no conocerse el valor de recuperación del crédito previamente, ni fijarse regla alguna para su determinación, siendo así que, conforme al artículo 1445 del Código Civil, la cesión onerosa -compraventa- exige la fijación de un precio cierto, en los términos señalados por el artículo 1447 del mismo Código.

El recurrente alega, respecto del primer defecto, que en el plan de liquidación la forma de enajenación de los créditos aparece respecto del Lote 4, relativo a los deudores de la sociedad concursada, y en dicho plan se indica que respecto de la recuperación de la cuenta 430 (Clientes), en primer lugar la propia administración concursal realizará ella misma las gestiones necesarias para recuperar los saldos deudores pendientes de cobro; que, simultáneamente a lo anterior, el propio administrador concursal señala que procederá a realizar un proceso para la venta de la cartera de clientes indicando las condiciones mínimas y las etapas para conseguir la mejor oferta y adjudicar la cartera al mejor postor; y que, de esta forma, la adjudicación de la cartera de clientes (derechos de crédito) se hizo mediante adjudicación directa al mejor postor que este caso fue la sociedad ahora cesionaria, sin que sean aplicables las normas sobre enajenación de inmuebles sino las relativas a la transmisión de créditos vencidos. Y, en relación con el segundo defecto, que entiende que el precio de la cesión que se indica en la escritura, si bien no es fijo, resulta determinable al haber introducido los correspondientes parámetros que permiten cuantificar su variación (el 70% de los importes recuperados formarán parte del precio), por lo que existe un sistema de determinación de precio que será variable pero determinable y, por tanto, cierto.

2. Cuando, realizada la enajenación durante la fase de liquidación, se presenta el correspondiente título a inscripción en el Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el bien o el derecho enajenado, se plantean dudas sobre si el registrador debe o no calificar la congruencia de ese título con las reglas de enajenación contenidas en el plan o con las reglas legales supletorias. A pesar de la importancia de esta cuestión, nada previene sobre ella la Ley Concursal.

Pero ese silencio no impide una respuesta afirmativa. En efecto, es opinión común que la función calificadora del registrador incluye ese juicio de congruencia, es decir, el juicio sobre la validez del acto dispositivo por su conformidad a esas reglas. Conforme a la normativa vigente, no puede ponerse en duda que el registrador, al analizar una operación de liquidación inscribible en el Registro, debe calificar si la operación es o no conforme con el plan de liquidación aprobado por el juez, con o sin modificaciones, o, en defecto de aprobación o de específica previsión, con las reglas legales supletorias (artículos 148 y 149). La Ley establece expresamente que la calificación del título presentado a inscripción incluye el juicio de validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro» (artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria). Si en el Registro de la Propiedad figuran anotada o inscrita, como es preceptivo, la declaración de concurso (artículo 24.4 de la Ley Concursal) y la apertura de la fase de liquidación de la masa activa (artículo 144 de la Ley Concursal), el registrador tiene base más que suficiente, según esos asientos, para que la función calificadora incluya ese juicio de validez del acto de enajenación.

Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador. La Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba en el Registro Civil o en el Registro Mercantil, según el carácter civil o mercantil del deudor (artículo 24, apartados 1 y 2) ni tampoco en los registros de bienes en que figuren inscritos bienes o derechos de la masa activa. Si el deudor fuera sujeto inscribible en el Registro Mercantil, la publicidad registral está prevista para el auto de aprobación del plan de liquidación (artículo 24.2), pero ese auto puede reproducir o no el plan que se aprueba con o sin modificaciones. En la práctica coexisten autos que incluyen el plan y autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes.

El deudor y los acreedores pueden conocer el plan presentado por el administrador concursal, ya que ese documento se pone de manifiesto en la oficina judicial y en los lugares que a este efecto designe el letrado de la Administración de Justicia, anunciándolo en la forma que estime conveniente (artículo 138.1, párrafo segundo, de la Ley Concursal); y las partes personadas en el procedimiento conocerán el auto de aprobación, ya que esta resolución se notifica a todas ellas a través de la representación procesal que tuvieran. Pero el titular del Registro de la Propiedad en el que figuran inscritos bienes o derechos de la masa activa no tiene garantizado ese conocimiento. Cuando el auto aprobatorio del plan lo reproduzca íntegramente, el registrador podrá conocer ese plan si el auto se hubiera protocolizado como anejo en la escritura de compraventa del bien o del derecho. En los demás casos, será necesario aportar el correspondiente testimonio: la calificación del título presentado a inscripción exige que el registrador tenga a la vista el plan aprobado, sea el originariamente presentado por la administración concursal, sea el modificado por el juez.

3. En el presente caso, la escritura de cesión de créditos calificada no incluye ninguna referencia al plan de liquidación (aprobado judicialmente el día 28 de octubre de 2014), si bien éste se ha acompañado a dicho título según consta en la calificación impugnada, y debe ser objeto de interpretación para resolver la primera de las cuestiones planteadas, relativa a la forma de enajenación de los créditos hipotecarios pertenecientes a la sociedad concursada.

Como ya puso 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.

Entre las distintas facultades de la administración concursal en la fase de liquidación figura la de enajenar los elementos subsistentes en esa masa. Abierta la liquidación, el poder de representación del administrador concursal de ese patrimonio autónomo –no personificado–, propiedad del deudor, afecto a la satisfacción de los acreedores concursales, que es la masa activa, no deriva de la pérdida de las facultades de administración y disposición por parte de la sociedad concursada, aunque sea consecuencia de ella, sino que deriva directamente de la Ley, que lo determina y configura. Mientras que el nombramiento de este representante es competencia exclusiva del juez, el ámbito del poder de representación no lo fija la autoridad judicial, sino las normas legales. La representación que ostenta el administrador concursal es, pues, una representación legal.

Pero el poder de representación que ostenta el administrador concursal para esas enajenaciones no está en función del cumplimiento de las reglas contenidas en el plan de liquidación. Cuando se infrinjan esas reglas, los efectos de la infracción serán los previstos por el ordenamiento jurídico, pero ello no afecta al poder de representación de quien liquida. En esos casos, no es que el administrador concursal actuara sin poder (artículo 1259 del Código Civil), sino que, si hubiera habido infracción, fuera de requisitos sustantivos, fuera de requisitos procesales, la enajenación realizada no podría producir los efectos traslativos pretendidos por las partes.

Una vez aprobado el plan de liquidación, y aparte determinadas reglas especiales y supletorias, los 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 (cfr. artículo 149.2 de la Ley Concursal). Y, 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.

En relación con los créditos hipotecarios objeto de enajenación, ciertamente, según el artículo 334.10 del Código Civil, la hipoteca sobre inmuebles es un bien inmueble, y el crédito queda reforzado con la hipoteca (mayor plazo de prescripción, ventajas en caso de concurso, procedimiento de ejecución), pero debe tenerse en cuenta que, habida cuenta de la accesoriedad de la hipoteca, ésta no es un valor patrimonial distinto del crédito cedido, que tiene naturaleza mueble, de modo que la transmisión de la hipoteca es un simple efecto anexo o colateral de la transmisión del crédito (cfr. artículo 1528 del Código Civil).

En el presente caso, de una interpretación adecuada del plan de liquidación aprobado judicialmente resulta que se contempla un procedimiento para realizar el valor de los créditos de que es titular la sociedad concursada. Concretamente, en dicho plan de liquidación se establece que, sin perjuicio de que se proceda a realizar las gestiones necesarias para recuperar los saldos deudores pendientes de cobro, simultáneamente



se propone realizar un proceso de venta de la cartera de clientes con determinadas reglas sobre la publicidad de tal proceso para las personas y empresas que puedan estar interesadas y sobre los requisitos y la recepción de ofertas, de suerte que «la adjudicación se realizará de forma directa al mejor postor una vez terminado el plazo para la recepción de ofertas, la Administración Concursal adjudicará la cartera al mejor postor». Lo que ocurre es que aun cuando el recurrente afirma en su escrito de impugnación que tales reglas se han respetado, es un extremo del que ni siquiera se expresa nada en la escritura calificada y, por tanto, no pudo ser tenido en cuenta en el momento de la calificación. Por ello, habida cuenta de los términos de la escritura calificada no puede comprobarse si la cesión de créditos documentada se ha realizado conforme a las referidas reglas contenidas en el plan de liquidación aprobado por el juez.

4. El segundo de los defectos impugnados, relativo a la determinación del precio de la cesión de los créditos, no puede ser confirmado. Según consta claramente en la escritura el precio convenido está constituido por una cantidad fija -2.640 euros-, a la que se añade un porcentaje -70%- del valor que cobrado de los créditos que se cobren. De este modo, el precio es cierto por referencia a otra cantidad que aun cuando no es determinado, sí que es determinable objetivamente sin necesidad de un nuevo convenio entre las partes (vid. artículos 1273 y 1447 del Código Civil).

5. Por último, respecto de las alegaciones del recurrente sobre el hecho de que se haya inscrito la cesión del mismo tipo de créditos en determinado registro de la propiedad, debe recordarse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio de 2017).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, respecto del segundo de los defectos impugnados, y desestimarlos en cuanto al primer defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 20 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.