

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15145** *Resolución de 6 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas.*

En el recurso interpuesto por don F. J. R. S., en nombre y representación de «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia don José-Luis Pavía Sanz, el 2 de agosto de 2011, bajo el número 1.361 de su protocolo, la sociedad «Restaurante La Perla del Mar, S.L.», transmitió a «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.», el pleno dominio de la totalidad de la finca 4.947 y una quinta parte de una participación indivisa de seis enteros y cincuenta y cuatro centésimas de la finca 10.254 (esta última consistente en un local destinado a garaje), ambas del Registro de la Propiedad de Valencia número 11, en pago de una deuda que la primera sociedad ostentaba frente a la segunda por importe global de 337.268,68 euros.

En la misma escritura se hizo constar que la finca registral 4.947 se encontraba gravada con dos hipotecas: hipoteca de la inscripción 2.<sup>a</sup>, de 12 de febrero de 1991, inicialmente constituida en favor de «Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante» - Bancaja-, modificada por la inscripción 3.<sup>a</sup>, de 10 de febrero de 1998; e hipoteca de la inscripción 5.<sup>a</sup> a favor de «Banco Español de Crédito, S.A.», de fecha 18 de abril de 2005, modificada por la inscripción 6.<sup>a</sup>, de 5 de marzo de 2008, por la cual la finca pasó a responder de 337.268,68 euros de principal, y ulteriormente transmitida a favor de «Nostradomus Promotora de Negocios, S.L.» por escritura de cesión de préstamo hipotecario de 12 de marzo de 2010, que causó la inscripción 7.<sup>a</sup>, de 20 de julio de 2010, solicitándose en la misma escritura la cancelación de esta segunda hipoteca por confusión de derechos. Manifestaba la sociedad transmitente que, mientras el primero de los préstamos se hallaba íntegramente satisfecho, quedando pendiente «únicamente» su cancelación registral, el segundo de los préstamos se encontraba pendiente de pago en su totalidad.

Por auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Valencia, de 10 de enero de 2008, se declaró el estado de concurso voluntario de acreedores de la sociedad transmitente, procedimiento de concurso ordinario 23/2008, y, por sentencia del día 17 de marzo de 2010, se declaró la aprobación del convenio de acreedores propuesto, previamente aceptado en junta de acreedores el día 26 de febrero de 2010, con los efectos previstos por el artículo 133 de la Ley Concursal. En dicho convenio se preveía una quita y aplazamiento del pago de los créditos.

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, junto con el testimonio de las resoluciones judiciales antes reseñadas, causando el

asiento 991 del Diario 31, fue objeto de la siguiente calificación por parte de la registradora, doña Ana Isabel Llosa Asensi:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don José-Luis Pavía Sanz, el día dos de Agosto del año dos mil once, bajo el número 1.361 de su protocolo, que fue presentada nuevamente en esta Oficina, por Don Enrique García García, en representación de Nostradomus Promotora de Negocios, S.L., según el asiento 991 del diario 31, ha resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En dicha escritura la mercantil Restaurante La Perla del Mar, S.L., transmite/hace dación a Nostradomus Promotora de Negocios, S.L., de una quinta parte de una participación indivisa de seis enteros y cincuenta y cuatro centésimas por ciento de la finca registral 10.254, y del pleno dominio de la finca registral 4.947, ambas pertenecientes a esta demarcación hipotecaria, en pago de la deuda hipotecaria reseñada en el título, solicitándose la cancelación de la hipoteca inscrita a favor de la adquirente, por confusión de derechos.

Se acompaña por el presentante la siguiente documentación complementaria: - Testimonio judicial del auto de fecha 10 de Enero de 2008, en el que se declaró el estado de concurso voluntario de acreedores, entre otras, de la mercantil Restaurante La Perla del Mar, S.L. - Testimonio judicial de la sentencia n.º 92, de fecha 17 de Marzo de 2010, por la que se aprobó, en relación con la mercantil concursada Restaurante La Perla del Mar, S.L., el convenio aceptado en Junta de fecha 26 de Febrero de 2010, cuyo tenor se transcribe en el Antecedente de Hecho Primero de dicha sentencia. - Testimonio judicial del acta de Junta de acreedores de fecha 26 de febrero de 2010, sobre la propuesta de convenio de Restaurante La Perla del Mar, S.L.

Calificada la escritura presentada, conjuntamente con la documentación antes citada, a la vista de las resoluciones judiciales aportadas y atendida la fase del concurso en la que se encuentra la mercantil transmitente, se observa lo siguiente:

Que a la fecha del otorgamiento del título presentado la mercantil transmitente se hallaba en fase de convenio.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 100.3 de la Ley Concursal –en su redacción vigente al tiempo del otorgamiento del título– no puede practicarse la inscripción del documento presentado en tanto que en el mismo se formaliza, en fase de convenio, la cesión o dación de bienes y/o derechos a los acreedores, en pago de sus créditos.

Tras la reforma introducida en la Ley Concursal por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, el artículo 100.3 de la Ley Concursal antes citado prohíbe igualmente la dación en pago de deudas en fase de convenio, pero con la salvedad establecida en el artículo 155.4 del mismo texto legal –también modificado por la Ley antes citada–, es decir, siempre que el Juez que conoce del procedimiento concursal autorice expresamente dicha operación, autorización que tampoco resulta de la documentación aportada.

Artículos 100.3 y 155.4 de la Ley Concursal, según redacción vigente al tiempo del otorgamiento del título y en su redacción actual. Resolución de 27 de febrero de 2012. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de lo expuesto, se suspende la inscripción del documento presentado. Contra esta calificación cabe interponer recurso (...)

Valencia a veintidós de marzo del año dos mil diecinueve. Fdo. La Registradora (firma ilegible)».

## III

Don F. J. R. S., en nombre y representación de «Notradomus Promotora de Negocios, S.L.», interpuso recurso contra la calificación el 16 de mayo de 2019, con las alegaciones que a continuación se transcriben:

«Primera. Infracción del artículo 133.2 L.C., y error en la interpretación de los documentos sometidos a inscripción y de los actos jurídicos que éstos incorporan.

La calificación entiende que debía haberse obtenido autorización para poder efectuar la dación en pago cuando expresa el siguiente reparo: "...siempre que el Juez que conoce del procedimiento concursal autorice expresamente dicha operación".

Sin embargo, no puede compartirse dicha objeción dado que, habiéndose acreditado la aprobación del convenio por resolución judicial firme, de conformidad con el artículo 133.2 de la Ley 22/03 Concursal y habiendo cesado en sus funciones la Administración Concursal, restituyéndose en sus funciones a los administradores sociales, no existe limitación alguna para la mercantil en su capacidad de obrar, por lo que sólo por dicho motivo debería estimarse el presente recurso.

Por otra parte, si se quiere extraer que sobre el acto jurídico sometido a inscripción recae alguna clase de prohibición o limitación de la capacidad de disponer de los intervinientes, puede comprobarse del examen de los documentos sometidos a inscripción, así como de los documentos adicionales, que no existe prohibición alguna sobre la transmisión sometida a inscripción registral, por lo que la calificación registral sería errónea, y debe ser revocada.

Segunda. Infracción por incorrecta aplicación del artículo 100.3 L.C.

No resulta de aplicación el artículo 100.3 LC. al supuesto de hecho contemplado, puesto que dicho precepto regula el contenido de la propuesta de convenio, estableciendo una limitación a su contenido, prohibiendo al concursado proponer una liquidación global del patrimonio de la concursada, y que, en caso contrario, al ser contrario a precepto prohibitivo, no puede ser aprobado judicialmente. Puede sin embargo observarse que no es el caso, ya que no se vulneró dicha prohibición, pues el convenio obtuvo la aprobación judicial mediante sentencia firme, y cuyo tenor se transcribe en el Antecedente de Hecho Primero de la misma.

A mayor abundamiento, tampoco procede la aplicación del art. 100.3 L.C. porque la realización del bien que la dación en pago incorpora, no está contemplada en el convenio, por la que no puede estimarse que el mismo sea contrario a la citada prohibición de convenio con pacto de realización.

Tampoco obedece a la satisfacción de un crédito ordinario contra la entrega de bienes, que es el supuesto de hecho que dicho precepto contempla. Sino a la realización de un crédito con privilegio especial con derecho a ejecución separada, configurando un supuesto de hecho ajeno al art. 100.3 L.C., y perfectamente contemplado y admitido por el resto del texto articulado de la Ley Concursal.

Este derecho de ejecución separada se establece por excepción a la prohibición general de iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, quedando en suspenso las que se estuvieran tramitando (art. 55.1 y 2 LC). Sin embargo, el propio precepto exceptúa de este régimen a "lo establecido en esta ley para los acreedores con garantía real" (art. 55.4 LC), quienes sí pueden continuar o iniciar ejecuciones singulares, abstrayéndose así de la prohibición general.

Esta excepción a los acreedores con garantía real permite iniciar una ejecución separada que recae directamente sobre el bien gravado, pues se trata de una obligación "propter rem", dirigida a obtener el valor del bien para con su producto satisfacer el crédito. Realización a la que debe asimilarse la dación en pago, como una ejecución extrajudicial pactada cuyos efectos son incluso más beneficiosos para el deudor y que está contemplada en la Ley Concursal como un medio para obtener un acuerdo

extrajudicial de pago, lo que en ningún caso puede confundirse con el pago a los acreedores ordinarios mediante la detracción de bienes de la masa pasiva.

RDGRN de 27 febrero 2012: "No se trata de que la dación en pago vulnere el artículo 100.3, que no es el defecto consignado en la nota, pues al contrario se parte en ella de que es inscribible, sino de si deben hacerse constar o no en la inscripción, las medidas limitativas o prohibitivas del convenio para el caso de que existieran".

Tercera. Infracción por indebida aplicación del art. 155.4 L.C.

Tampoco resulta aplicable el art. 155.4 L.C., pues regula la forma en que los Administradores Concursales han de satisfacer los créditos con privilegio especial, no la forma en que ha de cumplirse el convenio.

Precisamente, uno de los efectos de la aprobación del convenio, y así lo establece la sentencia aportada, es el cese de los Administradores Concursales (art. 133.3 L.C.), por lo que difícilmente los Administradores Concursales podrán ya satisfacer crédito alguno. Antes al contrario, la concursada recupera su plena capacidad de obrar, pudiendo satisfacer los créditos con entera libertad, siempre y cuando no incurra en un supuesto de incumplimiento de convenio, con las consecuencias que le son propias, incluso la apertura de la sección Sexta del concurso, de responsabilidad personal. En el art. 164.2.3 L.C. se dice que el concurso se calificará como culpable "cuando la apertura de la liquidación haya sido acordada de oficio por incumplimiento del convenio debido a causa imputable al concursado". Así, si el convenio no ha sido posible llevarlo a término por la gestión y actuación del deudor, el concurso será calificado como culpable.

Lo que es evidente es que desaparece la tutela de la Administración Concursal sobre los actos del concursado, por lo que el citado precepto no resulta de aplicación al supuesto de hecho contemplado.

Cabe añadir que no puede atenderse a la objeción realizada por la Sra. Registradora, porque se trata de un acto legítimo de disposición por el que se satisface amistosamente la deuda siendo la solución menos gravosa para el interés del concurso que la propia ejecución hipotecaria, en la que se vería incrementada la deuda con intereses y costas. Es beneficiosa para el interés del concurso, pues se extingue la deuda con el principal acreedor mejorando las expectativas de cobro con el resto de acreedores. Pues aunque la Ley Concursal parte de la regla de la igualdad de trato de los acreedores o "par conditio creditorum" en la satisfacción de sus créditos, de manera que deberán todos en la misma proporción ver sacrificados sus derechos. No obstante, la Ley Concursal reconoce, como excepción, a ciertos créditos la condición de privilegiados, permitiendo a su titular la facultad de cobrar con preferencia a los demás. El acreedor con garantía real goza, en el seno del concurso, de un privilegio especial, además de ostentar el derecho a iniciar o continuar su ejecución, siempre que no afecte a un bien necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado. Y aun tratándose de tales bienes, la paralización o suspensión de las ejecuciones tiene como límite temporal el de un año desde la declaración del concurso sin que se haya abierto la liquidación o la aprobación del convenio. Y constando que el auto de declaración de concurso es de fecha 10/01/2008, y que el convenio se aprobó el día 17/03/2010, había transcurrido con creces dicho año de suspensión, quedando libre y expedita la vía para ejercitar la ejecución separada.

Y por último, debido a que los efectos del concurso no pueden proyectarse cuando se alcanza un convenio, conforme al artículo 133.2 de la Ley Concursal, y conforme a la Resolución de Esta Dirección General, de 18 de abril de 2012, al recuperar plenamente el concursado su capacidad de obrar, y al mantener incólume los acreedores privilegiados su derecho de ejecución separada sobre el bien gravado, no puede aceptarse la denegación de la inscripción registral, por lo que deberá ser revocada por otra resolución más ajustada a derecho, admitiendo la inscripción».

## IV

Mediante escrito de 5 de junio de 2019, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 43, 44, 90, 100, 133, 137, 155 y 176 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, modificada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre; el Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre y la Ley 9/2015, de 25 de mayo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, 180/2012, de 28 de marzo, y 315/2019, de 4 de junio; y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de octubre de 2011, 27 de febrero y 18 de abril de 2012, 2 de marzo y 13 de diciembre de 2013 y 8 de junio de 2015, entre otras.

1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una escritura de dación de bienes en pago de deuda realizada por una sociedad declarada en concurso, en fase de convenio de acreedores, a favor de un acreedor titular de un crédito con privilegio especial. Se da la circunstancia de que en pago del crédito el deudor transmite al acreedor dos fincas, una de ellas gravada, entre otras, con una hipoteca a favor del referido acreedor, y otra de ellas libre de cargas.

La registradora fundamenta su negativa a la inscripción solicitada en que se incumple lo establecido en los artículos 100.3 y 155.4 de la Ley Concursal, tanto en la redacción actual como en la vigente al tiempo del otorgamiento del título. Los mismos preceptos, así como el artículo 133 de la misma Ley, son invocados por la sociedad recurrente para defender la posibilidad de inscripción de la dación en pago de deuda.

2. Aprobado el convenio del concurso, respecto de los bienes que no se incluyan en el mismo (e incluso respecto de éstos, en la forma y medida que determine aquél), el deudor recupera la totalidad de las facultades dispositivas, pues como dispone el artículo 133.2 de la Ley Concursal, "Desde la eficacia del convenio cesarán todos los efectos de la declaración de concurso, quedando sustituidos por los que, en su caso, se establezcan en el propio convenio" (si bien, se deja a salvo los deberes de colaboración e información establecidos en el artículo 42). De esta forma, con la aprobación del convenio quedan sin efecto la intervención o la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor y, en general, las limitaciones a su actividad profesional o empresarial establecidas, entre otras, en los artículos 43, 44 y 155 de la Ley Concursal, y pasan a regir las medidas previstas en el convenio (vid. artículo 137.1 de la misma Ley).

Específicamente, a las daciones en pago se refieren los artículos 100.3 y 155.4 de la Ley Concursal. El artículo 100.3, según redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura de dación en pago, disponía en relación con el convenio lo siguiente: "En ningún caso la propuesta podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas (...)". Este precepto fue objeto de modificación por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, cuya entrada en vigor se produjo el día 1 de enero de 2012 (cfr. apartado 1 de la disposición final tercera), que dio nueva redacción a dicho artículo, en los siguientes términos: "En ningún caso la propuesta podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos con la excepción del supuesto previsto en el artículo 155.4, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas, ni en la alteración de la clasificación de créditos establecida por la ley, ni de la cuantía de los mismos fijada en el procedimiento, sin perjuicio de las quitas que pudieran acordarse y de la posibilidad de fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo de la persona jurídica concursada".



La misma Ley 38/2011 modificó también el artículo 155.4 de la Ley Concursal, al que remite el transcrito artículo 100.3, y cuya redacción no ha sufrido variación alguna desde entonces:

"4. La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el 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.

Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles.

La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar"

3. En el presente caso es necesario distinguir entre la dación en pago de la finca registral 4.947, la cual se halla gravada con una hipoteca a favor del acreedor adquirente, titular en consecuencia de un crédito con privilegio especial (cfr. artículo 90.1.1.º de la Ley Concursal), y la dación en pago de la finca 10.254 (en rigor, de la cuota de la misma que se transmite), la cual no está sujeta a gravamen alguno, sin que concurra ninguna de las circunstancias previstas por el referido artículo 90 de la Ley Concursal que permitan calificar el crédito del acreedor sobre esta finca de especialmente privilegiado.

La dación en pago de la primera de las fincas, registral 4.947, queda sujeta a lo dispuesto en el artículo 155.4 de la Ley Concursal. En primer lugar, respecto del ámbito de aplicación temporal, este precepto, no obstante haber sido redactado con posterioridad al inicio del procedimiento concursal objeto de este expediente, resulta de aplicación al mismo por imperativo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 38/2011, de 10 de octubre, según el cual "serán de aplicación inmediata en relación con los concursos en tramitación a la entrada en vigor de esta ley, lo dispuesto en (...) los artículos 154, 155.4, 156, 157.1, 163 (...) de la Ley Concursal, modificados por esta ley". En consecuencia, resulta aplicable al presente procedimiento concursal en tanto éste no ha concluido, pues como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de marzo y 13 de diciembre de 2013), de la regulación legal vigente resulta que la existencia de un convenio debidamente aprobado por el juez no pone fin al procedimiento concursal, que sólo finalizará cuando así lo declare el propio juez de lo Mercantil por auto en el que se declare su cumplimiento (artículo 176 de la Ley Concursal).

En segundo lugar, y en lo que concierne al ámbito de aplicación material u objetivo del artículo 155.4, lo cierto es que no obstante encontrarse ubicado en el Capítulo II de la Ley Concursal, bajo la rúbrica "De la fase de liquidación", su aplicación a la fase de convenio está fuera de dudas, tanto por la remisión que hace el artículo 100.3 al mismo (a pesar de que este último precepto no resulta de aplicación al caso que ahora nos ocupa de conformidad con el apartado 1 de la disposición transitoria primera de la Ley 38/2011, de 10 de octubre), como por el tenor del mismo artículo 155.4, el cual hace referencia explícita a "cualquier estado del concurso", distinguiendo según la realización se haga dentro o fuera del convenio (de acreedores).

En el presente caso no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos.

4. Por lo que atañe a la segunda de las fincas registrales, el problema central no es otro que determinar si el deudor concursado, una vez aprobado judicialmente el convenio de acreedores, puede formalizar daciones en pago de deudas de bienes no afectos a garantía o privilegio alguno.

La cuestión aparece actualmente resuelta por el artículo 100.3 de la Ley Concursal, tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 11/2014, de 5 de septiembre, y la Ley 9/2015, de 25 de mayo, de medidas urgentes en materia concursal, que dispone lo siguiente:

"En ningún caso la propuesta podrá consistir en la liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas, ni en la alteración de la clasificación de créditos establecida por la Ley, ni de la cuantía de los mismos fijada en el procedimiento, sin perjuicio de las quitas que pudieran acordarse y de la posibilidad de fusión, escisión o cesión global de activo y pasivo de la persona jurídica concursada.

Sólo podrá incluirse la cesión en pago de bienes o derechos a los acreedores siempre que los bienes o derechos cedidos no resulten necesarios para la continuación de la actividad profesional o empresarial y que su valor razonable, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 94, sea igual o inferior al crédito que se extingue. Si fuese superior, la diferencia se deberá integrar en la masa activa. Si se tratase de bienes afectos a garantía, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 155.4.

En ningún caso se impondrá la cesión en pago a los acreedores públicos".

Ahora bien, tal precepto, en los términos en que ha sido transcrito, no resulta aplicable al procedimiento concursal objeto de este expediente al amparo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 9/2015, de 25 de mayo. En consecuencia, es necesario determinar si la dación en pago de la finca registral 10.254 (plaza de aparcamiento) cumple o no los requisitos exigidos por la legislación vigente al tiempo de su formalización, que tuvo lugar el día 2 de agosto de 2011, y que está constituida por el artículo 100.3 de la Ley Concursal, según redacción vigente en dicha fecha, según el cual: "En ningún caso la propuesta [de convenio] podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas (...)".

Con ocasión de la promulgación y entrada en vigor de la Ley Concursal, la cuestión de si tales daciones o cesiones eran admisibles había sido objeto de discusión en el ámbito doctrinal, sin que hubiera habido un pronunciamiento jurisprudencial explícito al respecto. En efecto, tal y como manifestó esta Dirección General en las Resoluciones de 27 de febrero y 18 de abril de 2012, "La Ley mira con recelo la admisión de una dación en pago de deudas concursales a un acreedor en fase de convenio, sin distinguir si se trata de una dación en pago de un bien concreto o de una liquidación global, por lo que el precepto [según redacción vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura] comprende ambos supuestos". No obstante, la primera de dichas Resoluciones –en términos que se reiteran casi literalmente en la segunda– añadió lo siguiente: "Sea de ello lo que fuere, lo cierto es que no es posible ningún pronunciamiento de este Centro Directivo sobre si es o no inscribible la dación en pago documentada por ser contraria, en su caso, a lo dispuesto en el artículo 100.3 de la Ley Concursal, ya que el defecto puesto en la nota calificadora y lo que se debate en ella y en consecuencia en el recurso, no es dicha cuestión. La nota calificadora parte de que la dación en pago es inscribible, planteando únicamente la necesidad de que en la inscripción de la misma se tengan en cuenta las posibles limitaciones de administración y disposición resultantes del convenio que puedan afectar en su caso a la acción de reintegración de esa dación en pago para su constancia en el Registro, lo que evidentemente es una cuestión distinta. No se trata de que la dación en pago vulnere el artículo 100.3, que no es el defecto consignado en la nota, pues al contrario se parte en ella de que es inscribible, sino de si deben hacerse constar o no en la inscripción, las medidas limitativas o prohibitivas del convenio para el caso de que existieran. Este Centro Directivo no debe ni puede entrar en la cuestión de si la dación en pago es inscribible, dado que, en el recurso gubernativo, solo pueden

discutirse y resolverse aquellos extremos que resulten de la nota calificadora conforme al artículo 326.1.º de la Ley Hipotecaria".

Por su parte, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en Sentencia 180/2012, de 28 de marzo, interpretó la prohibición contenida en el artículo 100.3 de la forma siguiente:

## "2.1 Prohibición de convenios de liquidación.

43. Los abusos cometidos al amparo de la libertad de convenio en el régimen derogado, ha llevado al legislador de 2003 a fijar ciertos límites legales al contenido del convenio, que, como con acierto señala la sentencia recurrida, operan como frontera infranqueable. El art. 100.3 LC dispone que [e]n ningún caso la propuesta (de convenio) podrá consistir en la cesión de bienes y derechos a los acreedores en pago o para pago de sus créditos, ni en cualquier forma de liquidación global del patrimonio del concursado para satisfacción de sus deudas...".

44. La norma transcrita no prohíbe la enajenación de bienes o derechos singulares, al disponer en el número 4 que "[l]as propuestas deberán presentarse acompañadas de un plan de pagos con detalle de los recursos previstos para su cumplimiento, incluidos, en su caso, los procedentes de la enajenación de determinados bienes o derechos del concursado". Lo que debe conjugarse con la posibilidad de enajenar activos afectos a la actividad empresarial o determinadas unidades productivas, a tenor del número 2 del propio artículo, según el cual "las proposiciones incluirán necesariamente la asunción por el adquirente de la continuidad de la actividad empresarial o profesional propia de las unidades productivas a las que afecte y del pago de los créditos de los acreedores, en los términos expresados en la propuesta de convenio", pero proscribire los convenios de liquidación global directa o indirecta.

45. En definitiva, como indica la Exposición de Motivos "Lo que no admite la Ley es que, a través de cesiones de bienes y derechos en pago o para pago de créditos u otras formas de liquidación global del patrimonio del concursado, el convenio se convierta en cobertura de solución distinta de aquella que le es propia. Para asegurar ésta y la posibilidad de cumplimiento, la propuesta de convenio ha de ir acompañada de un plan de pagos"».

De este modo, tanto de la Exposición de Motivos de la Ley 22/2003, de 9 de julio, como de la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 27 28 de marzo de 2012, resulta que la finalidad de la prohibición del artículo 100.3 de la Ley Concursal no es otra que la de evitar liquidaciones globales del patrimonio encubiertas, lo que únicamente puede ocurrir en caso de cesión total del patrimonio a los acreedores, ya que si la cesión es parcial o singular, como en el caso al que se refiere el presente recurso, el deudor concursado continuará ostentando activos, sin que quiebre el principio de la "par conditio creditorum", pago ordenado que no queda asegurado con la cesión global del patrimonio, ni el principio de continuidad de la actividad profesional o empresarial, que preside la regulación del concurso. A la misma conclusión se llega si se atiende al tenor literal del artículo 100.3 en su redacción actual, en el que se dispone expresamente que la prohibición de la dación se aplica a aquella que implique una liquidación global del patrimonio del concursado (así como la de aquellas daciones en pago realizadas en favor de acreedores públicos).

En el caso objeto de este expediente, al circunscribirse la dación en pago a una sola finca, no existe vulneración de la prohibición contenida en el artículo 100.3 de la Ley Concursal, según redacción vigente al tiempo de la formalización de la escritura de dación, en consonancia con la interpretación que de dicho precepto resulta tanto de la Exposición de Motivos de la Ley Concursal como de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2012, antes transcrita, así como con la recuperación por parte del deudor concursado de la plenitud de sus facultades dispositivas, tal y como resulta de lo dispuesto en el artículo 133.2 de la Ley Concursal.



Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente respecto de la finca registral 10.254, y desestimarlo respecto de la finca registral 4.947 confirmando la calificación sólo en cuanto a esta última, 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, 6 de agosto de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.