

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009547

**RESOLUCIÓN de 29 de abril 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 Madrid n.º 37 a inscribir una escritura de compraventa.***(BOE de 13 de mayo de 2019)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Compraventa. Finca hipotecada propiedad de sociedad en concurso. Autorización judicial.** Las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae un derecho real de garantía tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación. Por lo demás, tal carácter imperativo de tales normas ha sido confirmado por el Tribunal Supremo y se desprende claramente del contenido y posición sistemática de las mismas. Así resulta con mayor claridad después de la modificación introducida en el artículo 149 de la Ley Concursal por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, que sustituyó en aquél la rúbrica de «Reglas legales supletorias» por la de «Reglas legales de liquidación», así como de la regulación modificada, de la que se infiere que la norma del segundo párrafo del apartado 2, remitente al artículo 155.4 de la Ley Concursal, no es regla supletoria sino de imperativa observancia. Y es que de tales normas resulta patente la voluntad del legislador, para el caso de realización fuera de convenio de bienes gravados con prenda o hipoteca (y dada la especial afección del bien objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 76, 79 y 144.

Ley 22/2003 (Concursal), arts. 40, 57.3, 85, 86, 93, 94, 96, 96 bis, 148, 149, 154 y 155.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100 y 179.

En el recurso interpuesto por don F. I. T., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Igletti, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, a inscribir una escritura de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de septiembre de 2018 por el Notario de Madrid, don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, con el número 2.886 de protocolo, la sociedad «Empire Building y Asociados, S.L., en liquidación», representada por el Administrador concursal, vendió a la sociedad «Igletti, S.A.» determinado inmueble (por 31.000 euros), de acuerdo con el plan de liquidación aprobado por el auto dictado el día 3 de julio de 2013 por la magistrada-juez del Juzgado de lo Mercantil número 10 de Madrid, doña Olga Martín Alonso, en procedimiento de concurso abreviado número 84/2013. En dicho plan se establecía la forma de realización del inmovilizado, mediante venta directa o mediante subasta pública, a elección del Administrador concursal en los términos y condiciones que se determina en el citado plan, en el que se añade que «transcurridos seis meses desde la aprobación del Plan de Liquidación sin que se haya procedido a la venta, la Administración concursal realizará los bienes, a su elección, mediante venta directa o mediante subasta pública en el precio y condiciones que libremente determine, incluido precio». Asimismo, el día 31 de julio de 2017 se presentó en el citado Juzgado por el Administrador concursal escrito mediante el que solicitaba se dictara auto de autorización de venta de la finca registral número 3/11.833 por importe de 31.000 euros. Por auto dictado por la magistrada referida el día 5 de septiembre de 2017, se acordó, entre otros extremos, lo siguiente: «(...) tampoco procede la autorización de



venta dado que el inmueble está libre de cargas –155.4 1C–, y sí procede por parte del Administrador concursal, es ejecutar el Plan de liquidación por él propuesto y aprobado por este Juzgado, dando curso a la venta directa indicada en el apartado III-i) del plan de liquidación, otorgando la correspondiente escritura de venta al ofertante que mejoró la postura, dado que lo que hizo este Juzgado fue dar traslado a los personados en el concurso, a petición de la Administración concursal, a los efectos de mejora de posturas».

## II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento que se dirá y examinados los antecedentes registrales de la finca y los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

### Hechos:

El 20/09/2018 se presenta por vía telemática, escritura autorizada el 20/09/2018 por el Notario de Madrid don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, bajo el número 2886/2018, que motivó el asiento 647 del diario 51. Se acredita la liquidación del impuesto con copia aportada el 27 de noviembre, retirada y vuelta a presentar el 10 de los corrientes.

En el citado documento se transmite la registral 11833.

La titular se encuentra en concurso, aprobado el plan de liquidación.

La finca se encuentra gravada con una hipoteca.

No consta la autorización de la venta, ni el cumplimiento de lo previsto en el artículo 155.4 párrafo 3.

Se acompaña mandamiento para la cancelación de la hipoteca en la que se inserta el auto 361/2013, de aprobación del plan, que motivó el asiento 1276/51.

### Fundamentos de Derecho:

El artículo 149 de la Ley Concursal prevé que en la enajenación de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se aplicará lo dispuesto en el artículo 155.4.

Dicho artículo 155.4 señala que "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".

– No se acredita haberse dado cumplimiento a lo dispuesto citado apartado 4 del artículo 155 de la Ley Concursal.

Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo expuesto.

Contra la presente calificación (...)

Madrid, treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciocho. La Registradora (firma ilegible) Fdo: María Luisa Madejón Concejal.»

Esta calificación se notificó al presentante y al Notario autorizante el día 2 de enero de 2019.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. I. T., Abogado, en nombre y representación de la sociedad «Igletti, S.A.», interpuso recurso el día 5 de febrero de 2019 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera. La finca cuya inscripción se pretende es la registral 11.833 y que trae consecuencia de la escritura formalizada el día 20/09/2018 en la notaría Don Jorge Sáez-Santurtún Prieto, bajo el número 2886/2018 de protocolo sobre la finca n.º 2, vivienda letra B, situada en la planta baja de la casa en Madrid, Calle (...), que motivó el asiento 647 del diario 51.

Compareció a la firma el Administrador concursal de la mercantil transmitente Empire Building y Asociados, S.L., D. J. M. I. B., al ser la titular y encontrarse declarada en concurso de acreedores mediante auto de fecha 22 de febrero de 2013, autos 84/2013 del Juzgado de lo Mercantil n.º 10 de Madrid.

Los antecedentes descritos forman parte del cuerpo de la escritura (...)

Segunda. Las facultades de Administración para transmitir la finca derivan del Plan de Liquidación aprobado, de fecha 3 de Julio de 2013 en su apartado Plan para la realización de los bienes y derechos dice: "transcurridos seis meses desde la aprobación del Plan de Liquidación sin que se haya procedido a la venta, la Administración concursal realizará los bienes, a su elección, mediante venta directa o mediante subasta pública en el precio y condiciones que libremente determine, incluido precio". (...)

No obstante lo anterior, el Administrador Concursal presentó escrito de manifestaciones en el que se tenía por cumplimentada la obligación de información del artículo 152 LC, así como un informe mediante el que solicitaba se dicte Auto de autorización de venta de la finca 3/11.833 (Calle [...]) por importe de 31.000 €.

El Juzgado dicta con fecha 7 de septiembre de 2017 y que notifica al Administrador Concursal, la providencia de fecha 5 de septiembre de 2017 la cual dice textualmente:

"Habiendo presentado escritos la Administración Concursal, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 148.2 y 155 A de la LC, acuerdo:

1. Unir a las presentes actuaciones.
2. Tener por efectuadas las manifestaciones que los mismos contienen a los efectos oportunos,
3. Significar a la Administración Concursal, que, en cuanto a la petición de adjudicación de la finca 3/11,833 a la que se refiere en su escrito, no procede por no haberse celebrado una subasta sobre la misma; tampoco procede la autorización de venta dado que el inmueble está libre de cargas -155.4 1C-, y sí procede por parte del Administrador concursal, es ejecutar el Plan de liquidación por él propuesto y aprobado por este Juzgado, dando curso a la venta directa indicada en el apartado III-i) del plan de liquidación, otorgando la correspondiente escritura de venta al ofertante que mejoró la postura, dado que lo que hizo este Juzgado fue dar traslado a los personados en el concurso, a petición de la Administración concursal, a los efectos de mejora de posturas." (...)

Tercera. Por lo que antecede, esta parte entendió que antes de formalizar la compraventa, el Administrador Concursal estaba facultado conforme al Plan de Liquidación que autorizaba expresamente a la Administración Concursal a proceder a la venta de la finca al ser parte integrante del inventario de bienes y derechos a de la concursada, no obstante, y habiendo solicitado la autorización judicial para la venta de la citada finca entendiendo el Juzgado no ser necesario este requisito conforme a la Providencia dictada.

Cuarta. Para dar validez a la compraventa libre de cargas de la finca transmitida, el Juzgado de lo Mercantil n.º 10 de Madrid, dictó con fecha 18 de octubre de 2018 mandamiento en el que en su parte dispositiva dice:

"Finca sobre la que se debe proceder la cancelación de las cargas:

– Finca n.º 3/11883 inscrita al Libro 210, tomo 1613, folio 145."



A su vez, con fecha 4 de diciembre de 2018 se dictó una diligencia de adición a fin de servir de adición a los efectos legales, al observarse un error en la identificación de la finca 3/11.833, liquidándose el correspondiente impuesto para su ordenada inscripción en el Registro de la Propiedad (...)

Quinta. Si como entiende el Sr. Registrador la cuestión básica a resolver es el no acreditarse haber dado cumplimiento a lo dispuesto citado en el apartado 4 del artículo 155 de la Ley concursal por las razones expuestas se habría cumplido con los preceptos de la Ley concursal no siendo necesaria la aplicación del art. invocado y la publicación de la oferta por haberse dado traslado a todas las partes personadas y que pudieran ver perjudicados sus intereses.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 19 de febrero de 2019, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo. En dicho informe manifestaba que «en cuanto al mandamiento que motivó el asiento 1276 del Diario 51, al que se alude en la nota de calificación y en el escrito de recurso, el mismo está aplazado en cuanto a su calificación, advirtiéndose que en todo caso, el mismo no es apto para la cancelación ordenada».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 76, 79 y 144 de la Ley Hipotecaria; 100 y 179 del Reglamento Hipotecario; 40, 57.3, 85, 86, 93, 94, 96, 96 bis, 148, 149, 154 y 155 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; las sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 23 de julio de 2013, 11 de septiembre de 2015 y 21 de noviembre de 2017; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 2013, 1 de abril, 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 6 y 8 de julio y 2, 22 y 29 de septiembre de 2015, 16 de marzo y 28 de junio de 2016, 10 de enero y 11 de septiembre de 2017 y 20 de julio, 20 de septiembre y 24 de octubre de 2018.

1. Para la resolución de presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

– Mediante la escritura calificada la sociedad «Empire Building y Asociados, S.L., en liquidación», representada por el Administrador concursal, vendió a la sociedad «Igletti, S.A.», determinado inmueble (por 31.000 euros), de acuerdo con el plan de liquidación aprobado mediante auto dictado el día 3 de julio de 2013 por la magistrada-juez del Juzgado de lo Mercantil número 10 de Madrid, en procedimiento de concurso abreviado número 84/2013. En dicho plan -cuya copia se incorpora a la escritura- se establece la forma de realización del inmovilizado, mediante venta directa o mediante subasta pública, a elección del Administrador concursal en los términos y condiciones que se determina en el citado plan, en el que se añade que «transcurridos seis meses desde la aprobación del Plan de Liquidación sin que se haya procedido a la venta, la Administración concursal realizará los bienes, a su elección, mediante venta directa o mediante subasta pública en el precio y condiciones que libremente determine, incluido precio». Asimismo, mediante auto dictado por la magistrada referida el día 5 de septiembre de 2017, se acordó, entre otros extremos, lo siguiente: «(...) tampoco procede la autorización de venta dado que el inmueble está libre de cargas –155.4 1C–, y sí procede por parte del Administrador concursal, es ejecutar el Plan de liquidación por él propuesto y aprobado por este Juzgado, dando curso a la venta directa indicada en el apartado III-i) del plan de liquidación, otorgando la correspondiente escritura de venta al ofertante que mejoró la postura, dado que lo que hizo este Juzgado fue dar traslado a los personados en el concurso, a petición de la Administración concursal, a los efectos de mejora de posturas».

La Registradora considera que, al encontrarse la finca gravada con una hipoteca, no consta la autorización de la venta ni el cumplimiento de lo establecido en el artículo 155.4 de la Ley Concursal.

El recurrente alega que, por las razones que expresa en el escrito de impugnación, se ha solicitado autorización del Juzgado para la venta realizada, entendiéndose éste que no es necesaria y que se ha dado cumplimiento a las normas establecidas en el plan de liquidación.

2. Los antecedentes expuestos no permiten conocer si el crédito garantizado con hipoteca sobre la finca se había extinguido en la fecha de la transmisión de la misma o, por el contrario, dicho crédito, hubiera sido o no reconocido en el concurso de acreedores, continuaba existiendo.

a) Si la extinción del crédito garantizado con hipoteca se ha producido antes o durante la tramitación del concurso de acreedores, podría explicar que en el plan de liquidación no figure referencia alguna a dicho crédito y que el Administrador concursal haya declarado en la escritura calificada que la finca vendida está libre de cargas si bien la hipoteca referida está pendiente de cancelación registral. Es posible que el crédito garantizado hubiera

sido pagado por la sociedad deudora antes del concurso o, después de la declaración de concurso, por ésta y con la intervención de la Administración concursal si el régimen de limitación de las facultades de Administración y de disposición sobre los bienes y derechos integrantes de la masa activa hubiera sido de mera intervención, o, por la propia Administración concursal en el caso de sustitución de la sociedad deudora en el ejercicio de esas facultades o tras la apertura de la fase de liquidación (artículos 40 y 145.3 de la Ley Concursal). El pago de la obligación garantizada y cualesquiera otros modos de extinción de las obligaciones determina la extinción de la hipoteca por el carácter accesorio que caracteriza a los derechos reales de garantía. Pero el principio de publicidad, característico del sistema hipotecario español, tiene como consecuencia que, si bien en la relación entre acreedor y deudor, la hipoteca se extingue por las causas propias del Derecho civil, la hipoteca subsiste formalmente frente a terceros mientras no se cancele en el Registro (artículos 76 y 144 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario). En tanto no se presente al Registro de la Propiedad título adecuado y suficiente para la cancelación de la hipoteca, el registrador deberá tenerla por subsistente (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

b) El segundo caso por considerar es que no se hubiera reflejado la existencia del derecho real de garantía, a pesar de existir, en los documentos confeccionados por el Administrador concursal. En el inventario definitivo, la finca no figuraría gravada por hipoteca alguna; y, por consiguiente, en la lista definitiva de acreedores, el crédito garantizado por la hipoteca, si es que hubiera sido reconocido, lo haya sido como crédito sin privilegio especial.

En el sistema concursal español, la regla general en materia de reconocimiento de los créditos concursales es la solicitud del acreedor. La Ley 22/2003, de 9 de julio, impone a los acreedores la carga de comunicar por escrito a la Administración concursal los créditos de que fueran titulares, expresando la identidad del acreedor y todos los datos relativos al crédito o créditos cuyo reconocimiento se solicita, indicando, si se invocare un privilegio especial, los bienes o derechos afectos a la garantía con expresión de los datos registrales (artículo 85 de la Ley Concursal). A la Administración concursal corresponde determinar la inclusión o exclusión en la lista de acreedores de los créditos puestos de manifiesto en el procedimiento, sea de aquellos que hubieran sido objeto de comunicación, sea de los que resultaren de los libros y documentos que la sociedad deudora o por cualquier otra razón constaren en el concurso (artículo 86.1, párrafo primero, de la Ley Concursal). En esa tarea, al redactar la lista de acreedores, la Administración concursal debe analizar diligentemente la documentación a la que tenga acceso y optar por el reconocimiento o por la exclusión (artículo 94.2 de la Ley Concursal), sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes personadas para impugnar esa inclusión o esa exclusión, así como la cuantía o la clasificación de los créditos reconocidos (artículo 93.3 de la Ley Concursal), tramitándose la impugnación por el cauce del incidente concursal (artículos 86.1, párrafo segundo, y 96.5 de la Ley Concursal). Existen, sin embargo, supuestos de reconocimiento forzoso en los que la Ley impone el reconocimiento, háyanse o no comunicado los créditos respectivos. Entre otros casos de reconocimiento obligatorio, figura el de aquellos créditos «asegurados con garantía real inscrita en registro público».

Ahora bien, el hecho de que un bien o derecho de la masa activa no figure como gravado con prenda o hipoteca a pesar de existir esa garantía real no significa que el derecho real se extinga. Un bien o derecho puede pertenecer a la masa aunque no figure en el inventario o que pertenezca a un tercero aunque figure en él (sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de septiembre de 2015) y un bien o derecho puede estar afecto a una garantía real aunque en el inventario no se hubiera indicado el gravamen o que tenga la consideración de bien o derecho libre de cargas aunque en dicho inventario figurara como bien afecto.

La consecuencia es que, si en el concurso de acreedores un bien o derecho se transmite como libre, sea por no figurar como bien o derecho afecto a pesar de estarlo, sea figurando como tal pero incurriendo en error el Administrador concursal al proceder a la enajenación a través del procedimiento concursal, la transmisión es radicalmente nula, debiendo el registrador denegar su inscripción. Es contraria a Derecho la enajenación de un bien o un derecho afecto como si el bien o el derecho estuvieran libres de cargas y gravámenes.

3. Estando inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos del acreedor hipotecario.

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

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

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

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

Siguiendo el criterio marcado, entre otras, por las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de septiembre y 13 de octubre de 2014, 22 de septiembre de 2015, 16 de marzo de 2016 y 11 de septiembre de 2017, cabe recordar que, como se expresa en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 2013 «el plan de liquidación puede prever una forma especial de realización o enajenación de los activos del deudor, alternativa o complementaria a las previstas con carácter general y subsidiario en el artículo 149 LC, pero no puede obviar los derechos del acreedor hipotecario en el concurso regulados legalmente, en este caso, en el artículo 155 LC».

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

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

En todo caso, el apartado 4, párrafo tercero, del mismo artículo 155 exige que la autorización judicial y sus condiciones se anuncien con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.

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

objeto de estos derechos de garantía), de dificultar la realización de tales bienes por un precio inferior al de tasación fijado de mutuo acuerdo por las partes en el momento de constitución de la garantía real, de modo que la realización por ese precio inferior requiere el consentimiento de la entidad acreedora con privilegio especial.

4. En el presente caso (en que, según la nota registral incorporada a la escritura calificada, el crédito garantizado con hipoteca fue cedido después de la aprobación del plan de liquidación) no se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 155.4 de la Ley Concursal en los términos expuestos, entre otros, el relativo al precio de la venta (31.000 euros), toda vez que es inferior al precio pactado (123.480 euros; valor de tasación establecido en la escritura del préstamo hipotecario), y no ha habido aceptación expresa del acreedor con privilegio especial.

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, 29 de abril de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.