

Resolución de 21 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por una sociedad en liquidación concursal.

(BOE de 23 de mayo de 2025)

Registro de la Propiedad. Escritura de compraventa en la que la mercantil transmitente, representada por administrador concursal, vende una parcela, perteneciente a una sociedad en liquidación concursal, que no consta expresamente valorada en el plan de liquidación.

El registrador debe comprobar que la transmisión efectuada por el administrador concursal se ajusta al plan de liquidación, documento éste que opera a estos efectos como una especie de autorización judicial traslativa, siendo preceptiva la debida concreción de las **condiciones de la transmisión** en dicha autorización traslativa conforme a la doctrina gubernativa.

El hecho de que la finca no figure expresamente valorada en el plan de liquidación en ningún caso puede suponer que quepa su transmisión sin **sujeción a las normas** aprobadas en el mismo, tanto en relación al medio de enajenación, como respecto del valor mínimo judicialmente autorizados. Así, no cabe enajenar dentro del concurso a un «precio irrisorio». En efecto, no tiene sentido articular un complejo sistema concursal de alta intervención judicial para permitir que el administrador concursal liquide los bienes de la masa activa a su libre arbitrio por un precio desproporcionadamente bajo pudiendo causar un efectivo perjuicio tanto al deudor como a los acreedores del concursado. En esta línea, los planes de liquidación deben interpretarse de una forma restrictiva en cuanto a las facultades conferidas a la administración concursal con vistas siempre al interés de los citados acreedores.

La **omisión de la valoración del bien en el plan** de liquidación en ningún caso puede implicar considerarlo carente de valor, pudiendo acudir al valor atribuido al mismo en el inventario original realizado en la fase común. En el inventario de bienes de la masa activa resulta esencial la valoración de los mismos, cuestión que se deja, en general, en manos de la administración concursal con posterior intervención judicial. Es el artículo 201 de la Ley Concursal el que ordena que el avalúo en el inventario debe realizarse con arreglo al «valor de mercado». Dicho valor de inventario es el que debiera tenerse en cuenta para la enajenación de bienes si el plan de liquidación no realiza nuevas valoraciones, rebajas, o no especifica el precio mínimo de transmisión directa.

Ni el deber legal de liquidar, ni la celeridad, pueden conducir a transmitir los bienes en cualquier condición al margen de las normas judicialmente aprobadas. El **procedimiento concursal** se trata de una ejecución colectiva y, consecuentemente, la propia Ley Concursal acude directa o indirectamente a la legislación procesal de forma supletoria. En tal sentido no puede defenderse que el administrador concursal tenga mayores facultades que el letrado de Administración de Justicia en una ejecución singular para rebajar el precio más allá del límite del 50 % del tipo, «a la vista de las circunstancias del caso», conforme al artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En tal sentido, la doctrina científica y las resoluciones judiciales entienden aplicable al concurso este precepto procesal de forma analógica.

En el recurso interpuesto por doña B. Q. B., en nombre y representación de la mercantil «Inmuebles Originales y Personalizados Kogarashi, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por una sociedad en liquidación concursal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de septiembre de 2024 ante el notario de Córdoba, don Rafael José Fernández-Creuet Serrano, con el número 5.229 de protocolo, la mercantil «Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A.», en liquidación concursal, vendió una finca no incluida en el plan de liquidación a la mercantil «Inmuebles Originales y Personalizados Kogarashi, S.L.»

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que la escritura otorgada en Córdoba, ante su Notario Rafael José Fernández-Crehuet Serrano, el día 20/09/2024, número 5229/2024 de su protocolo, que motivó el asiento de presentación número 2168 del Diario 2024 ha sido nuevamente calificado con nota negativa de suspensión de fecha de hoy, del siguiente tenor literal:

"Aportado de nuevo el precedente documento en unión del anexo del plan de liquidación que no constaba protocolizado en la escritura cuya inscripción se solicita se reitera la calificación de suspensión teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: En la escritura que motiva este asiento la mercantil 'Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A' en concurso de acreedores tramitado en el Juzgado mercantil número 4 de Madrid concurso ordinario 61/2020 representada por mandataria verbal, en ejecución del plan de liquidación aprobado por auto de fecha 12 de febrero de 2019 que fue objeto de recurso y aprobado definitivamente por auto 265/2021 de fecha 8 de octubre de 2021 de la Audiencia Provincial de Madrid que resuelve aprobar definitivamente el plan de liquidación con las modificaciones que constan en el mismo, vende una parcela radicante en este distrito hipotecario junto con un terreno, un local y dos pisos no radicantes en la demarcación de este Registro a la sociedad 'Inmuebles originales y personalizados Kogarashi, SL' por un precio conjunto de cuatro mil euros– de los que corresponden a la finca radicante en esta demarcación la suma de ochocientos euros– Se acompaña escritura de ratificación de la sociedad vendedora.

Se incorpora propuesta del plan de liquidación de la mercantil Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A y auto 265/2021 de fecha 8 de octubre de 2021 dictado por la Audiencia Provincial de Madrid que resuelve aprobar definitivamente el plan de liquidación con las modificaciones que constan en dicho auto.

En el citado plan sobre la realización de bienes y derechos –cartera inmobiliaria– se prevé proceso liquidatorio para solares y se establece que se adjunta el anexo I con el detalle de los bienes titularidad de la concursada con referencia a los valores de mercado y cargas hipotecarios. Se acompaña el citado anexo del que no resulta valor alguno para la finca radicante en esta demarcación que se transmite.

En el plan se prevé como fases sucesivas venta directa –que irá encaminada a lograr que el importe ofertado alcance un precio igual o superior al valor de referencia mostrado en el anexo

del que no resulta valor alguno para esta finca, estableciéndose que la administración concursal remitirá por correo electrónico las ofertas recibidas a los acreedores cuyas direcciones le consten, a fin de que durante los 7 días naturales siguientes cualquier interesado pueda mejorar la postura y una segunda fase de subasta electrónico sirviendo de tipo de subasta el cincuenta por ciento del valor recogido en el plan de liquidación, que no consta.

Para proceder a la práctica de la inscripción solicitada debe quedar acreditado que la venta se ha realizado ajustándose a lo previsto en el citado plan de liquidación aprobado judicialmente.

Fundamentos de Derecho— En el sistema concursal español abierta la denominada 'fase de liquidación', la liquidación de los bienes y derechos que integran la masa activa tiene que realizarse conforme al plan de liquidación aprobado por el juez del concurso.

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. 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.

Por lo expuesto debe quedar acreditado que la venta se ha realizado cumpliendo con el plan de liquidación aprobado judicialmente no constando valor en el anexo para la finca radicante en esta demarcación—.

Contra esta calificación (...).

El registrador Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro registrador/a titular de San Sebastián de los Reyes 2 a día tres de diciembre del dos mil veinticuatro"».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. Q. B., en nombre y representación de la mercantil «Inmuebles Originales y Personalizados Kogarashi, S.L.», interpuso recurso el día 21 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que con fecha 11 de diciembre de 2024 se me ha notificado calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Rafael Fernández-Crehuet Serrano, n.º 5229, en fecha 20 de septiembre de 2024, respecto a la finca registral siguiente:

1. Urbana. (...)

II. Que, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, tanto en su propio nombre, en su condición de comprador de la misma, como en nombre de la sociedad mercantil "Promociones Inmobiliaria del Pisuerga, S.A.", en su condición de vendedora, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y ss y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes,

Motivo.

Primera. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar que no se ha cumplido el plan de liquidación aprobado judicialmente al no constar valor en el anexo para la finca radicante en dicho registro. Según la interpretación del plan de liquidación que realiza el Sr. Registrador, para considerar cumplido el plan de liquidación, bajo su criterio, el precio de la venta debe alcanzar un precio igual o superior al valor de referencia mostrado en el anexo del que no resulta valor alguno para esta finca.

Segunda. Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respecto [sic] y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta el principio de universalidad de la masa activa establecido en el artículo 192 del Texto Refundido de la Ley Concursal, en adelante TRLC, que establece.

"La masa activa del concurso está constituida por la totalidad de los bienes y derechos integrados en el patrimonio del concursado a la fecha de la declaración del concurso y por los que se reintegren al mismo o adquieran hasta la conclusión del procedimiento."

Es decir, la masa activa del concurso está compuesta tanto por los bienes a fecha de la declaración del concurso, que constan en el inventario de bienes y derechos de la concursada, como los que aparezca con fecha posterior, como ha ocurrido con la finca reseñada en este recurso, y es por ellos que no aparece en el anexo adjunto al plan de liquidación.

No obstante, hay que indicar que el Plan de liquidación no es un nuevo inventario de bienes respecto a la composición del activo ni sus valores, porque lo que debe preverse en el plan de liquidación son las reglas a seguir para la enajenación de su patrimonio, cualquiera que éste sea.

Así lo establecía los art. 416 y 417 del TRLC, en su redacción otorgada por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo de 2020.

Art. 416 TRLC. "1. Dentro de los quince días siguientes al de notificación de la resolución de apertura de la fase de liquidación, la administración concursal presentará al juez un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso."

Debemos de entender "masa activa del concurso" bajo el principio de universalidad establecido en el artículo 192 del TRLC, por lo que no se puede excluir ningún bien del plan de liquidación, a pesar de que este no conste reseñado en el mismo, por haberse conocido de su existencia tras la presentación del plan de liquidación, puesto que la masa activa del concurso incluye todos los bienes propiedad de la concursada.

Esta argumentación es compartida en el propio Auto n.º 265/2021 que aprueba el Plan de liquidación de Promociones Inmobiliarias del Pisuerga, S.A. dictado por la Audiencia Provincial Civil de Madrid, Sección Vigésimoctava el 8 de octubre de 2021.

"El plan de liquidación (artículo 148 de la precedente redacción de la LC - que se reflejaría luego en los artículos 416 y 417 del vigente texto refundido de la LC aprobado por RDL 1/2020) no es una suerte de nuevo inventario de masa activa, por lo que no tiene como vocación el presentar una relación de los bienes integrantes de aquella. El plan de liquidación no puede tener por objeto ni la delimitación de la masa activa, ni la definición de la masa pasiva del concurso, ni solventar eventuales disputas al respecto. Se trata de un documento en el que la administración concursal debe señalar las reglas, formas y criterios conforme a los cuales deben efectuarse las operaciones de realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa para con su producto satisfacer a los acreedores. Su función es establecer las operaciones necesarias para la liquidación de los bienes y derechos que, finalmente, queden integrados en la masa activa para con su producto pagar a los acreedores que, en última instancia, tengan tal condición, según les venga asignada en el cauce correspondiente del concurso.

En el plan de liquidación objeto de este caso solo se contienen menciones puramente descriptivas de la evolución de la masa activa que no tienen como finalidad fijar el alcance ni el contorno de la misma, sino ofrecer una visión puramente informativa de lo que la administración concursal tenía a la vista al tiempo de presentar el plan. Cualquier referencia de la propuesta de la administración concursal a este respecto solo puede ser interpretada como una simple justificación contextual para la previsión de los mecanismos que habría que emplear para la

realización de un bien o derecho de determinada clase en la fase de liquidación, pero en el bien entendido de que ello lo sería siempre y cuando aquél formase parte del patrimonio a liquidar. No cabe otra posible lectura del plan aprobado, porque la concreción de su composición no es una labor que pueda ser efectuada en la sección quinta del concurso, sino que vendrá dada por los trámites que se verifiquen en otras secciones del procedimiento (...)"

Por lo tanto, como bien se expone en el Auto que aprueba la Audiencia Provincial, el Plan de liquidación contiene menciones puramente descriptivas de la evolución de la masa activa, puramente informativa, no siendo impedimento alguno que no se establezca dicha finca en el plan de liquidación o que no aparezca su valor de referencia en el anexo I aportado a dicho Plan.

Es más, siendo estrictamente puristas, al no tener valor de referencia establecido en el anexo I podríamos interpretar que dicho valor es cero, por lo tanto, el precio de venta (800,00 €) es superior a cero, entendiéndose cumplido el plan de liquidación, conforme a la interpretación del mismo que realiza el Sr. Registrador.

Tercera. No obstante lo anteriormente expuesto, debemos de indicar lo establecido en el Plan de liquidación aprobado para la venta de Solares y edificios.

En el apartado 2.3.1. Solares y edificios, A) Alternativa A, está compuesta por la fase de Venta directa y Subasta electrónica judicial.

Esta alternativa será aplicable para la realización de los siguientes activos:

- Activos libres de cargas, como ocurre con esta finca.

A1) Venta directa (página 28 del Plan de liquidación) se establece:

"Las gestiones conducentes a la búsqueda de ofertas irán encaminadas a lograr que el importe ofertado alcance un precio igual o superior al valor de referencia mostrado en el Anexo I del presente Plan. No obstante, de no resultar posible, se podrán aceptar ofertas inferiores cuando éstas sean mínimamente aceptables a juicio de la administración concursal."

De este párrafo establecido en el plan de liquidación podemos extraer la errónea interpretación que realiza el Sr. Registrador en su calificación, puesto que bien es cierto que irán encaminadas a lograr que alcance un precio igual o superior al valor de referencia mostrado en el Anexo I del plan. Ahora bien, la administración concursal, como ha ocurrido en el presente caso, puede aceptar ofertas inferiores al considerar que no resulta posible alcanzar el valor de referencia.

Por lo tanto, se puede observar, como el valor de referencia mostrado en el anexo I del plan de liquidación, es un mero elemento descriptivo del bien, no vinculando en ningún momento la realización de dichos bienes, cuando la administración concursal a su juicio puede optar por aceptar ofertas inferiores (...)

Cuarta. De igual forma, se ha de indicar que dicha finca fue objeto de venta directa en una primera fase, por un valor superior no recibiendo la administración concursal oferta alguna por ella.

Posteriormente, se realizó mediante subasta pública electrónica a través de la entidad especializada de Trademat quedando la misma desierta.

Tras el transcurso de un plazo prudente y en aras de proceder a la conclusión del concurso, en virtud de la flexibilidad de plazos que establece el propio Plan de liquidación, según se establece en la página 45 del citado plan, la administración concursal decidió proceder a su venta directa por el precio otorgado en la escritura pública de compraventa aportada en el presente recurso a favor del único oferente Inmuebles Originales y Personalizados Kogarashi, S.L.

"Se hace constar expresamente que, pese a haberse asignado un plazo temporal de duración a las distintas fases y sistemas de realización propuestos en el Plan de liquidación, el mero transcurso de dicho plazo no comportará automáticamente y necesariamente el paso a la siguiente fase o sistema de realización y la imposibilidad de su prórroga, si la administración concursal estimara que concurren razones y circunstancias que, en beneficio del Concurso, aconsejen prolongar el plazo de la fase vencida y de su correspondiente sistema de realización, pudiendo acogerse la administración concursal a cualquiera de los sistemas de realización propuestos en el presente Plan de liquidación si ello favorece la mejor realización y liquidación de los activos de la concursada. Por las mismas razones, la realización de alguna actuación más allá de los plazos estipulados, no conllevará la ineficacia de los actos que se pudieran haber llevado a cabo."

Por lo tanto, y de conformidad con todo lo expuesto anteriormente, queda completamente acreditado el cumplimiento del plan de liquidación de la concursada en la realización de la finca reseñada en el presente recurso, debiendo procederse a la modificación de la calificación negativa del Registro de la propiedad de San Sebastián de los Reyes e inscripción de la misma a favor de Inmuebles Originales y Personalizados Kogarashi, S.L.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la la [sic] Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de administradora única de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a) de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos.

El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

IV. Fondo del asunto.

Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículo 192, 416 y 417 del Texto refundido de la Ley Concursal, en su redacción dada por el Real Decreto legislativo 1/2020, de 5 de mayo, así como lo establecido a los efectos de la liquidación de la masa activa en el Plan de liquidación aprobado por auto dictado por el Juzgado de lo Mercantil n.º 4 de Madrid con fecha 12 de febrero de 2019, que fue objeto de recurso, y resuelto por Auto 265/2021 de 8 de octubre de 2021 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 6 de febrero de 2025 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 1445 del Código Civil; 207, 524 y 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; 415 y 419 de la Ley Concursal en su redacción original del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo de 2020; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 y 21 de octubre de 2024; la sentencia de la Sección Vigésimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid de 22 de diciembre de 2017, auto de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Baleares de 20 de diciembre de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016 y 18 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 2 de junio y 25 de octubre de 2021, 3 de enero, 28 de julio, 12 de agosto y 21 de diciembre de 2022 y 8 de enero y 19 de marzo de 2024.

1. Son hechos relevantes del presente expediente:

Se presenta para su inscripción escritura de compraventa en la que la mercantil transmitente, debidamente representada por el administrador concursal, vende una parcela perteneciente a una sociedad en liquidación concursal, inmueble que no consta expresamente valorado en el plan de liquidación aportado.

Resulta del expediente la palmaria desproporción entre el precio de la enajenación (800 euros) en relación tanto con el precio de adquisición del inmueble por parte de la sociedad transmitente (363.000 euros) como con el valor resultante de la certificación catastral protocolizada (81.329,97 euros), valor que en su caso resultaría inferior al valor de referencia fijado por la Administración.

Se acompaña copia del plan de liquidación debidamente aprobado por el que se establece, para la transmisión de los solares, un doble sistema sucesivo, en concreto, una posible venta directa en los términos expuestos en el relato fáctico y, sucesivamente, la venta en subasta judicial electrónica.

Con carácter previo, debe este Centro Directivo recordar la normativa aplicable al presente supuesto. La disposición transitoria primera de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, para la transposición de la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre determinados aspectos del Derecho de sociedades (Directiva sobre reestructuración e insolvencia), establece en su apartado segundo que «los concursos declarados antes de la entrada en vigor por la presente ley se regirán por lo establecido en la legislación anterior», debiendo por tanto acudirse a dicha normativa a la hora de resolver el presente recurso.

2. En primer lugar, este Centro Directivo debe manifestarse respecto de la siguiente afirmación contenida en el escrito de recurso: «el Plan de liquidación contiene menciones puramente descriptivas de la evolución de la masa activa, puramente informativa». Como ha señalado en otras ocasiones esta Dirección General –vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»–, el registrador debe comprobar que la transmisión efectuada por el administrador concursal se ajusta al plan de liquidación, documento éste que opera a estos efectos como una especie de autorización judicial traslativa, siendo preceptiva la debida concreción de las condiciones de la transmisión en dicha autorización traslativa conforme a la referida doctrina gubernativa. Por tanto, dicho motivo de recurso no puede ser estimado.

3. En segundo lugar debe confirmarse que el hecho de que la finca no figure expresamente valorada en el plan de liquidación en ningún caso puede suponer que quepa su transmisión sin sujeción a las normas aprobadas en el mismo, tanto en relación al medio de enajenación, como respecto del valor mínimo judicialmente autorizados. Así, como señala la Sentencia de la

Audiencia Provincial de Madrid, Sección vigesimoctava, de fecha 22 de diciembre de 2017, no cabe enajenar dentro del concurso a un «precio irrisorio». En efecto, no tiene sentido articular un complejo sistema concursal de alta intervención judicial para permitir que el administrador concursal liquide los bienes de la masa activa a su libre arbitrio por un precio desproporcionadamente bajo pudiendo causar un efectivo perjuicio tanto al deudor como a los acreedores del concursado. En esta línea, los planes de liquidación deben interpretarse de una forma restrictiva en cuanto a las facultades conferidas a la administración concursal con vistas siempre al interés de los citados acreedores.

La omisión de la valoración del bien en el plan de liquidación en ningún caso puede implicar la estimación de la pretensión del recurrente de considerarlo carente de valor, pudiendo acudir al valor atribuido al mismo en el inventario original –que no consta en el expediente– realizado en la fase común. En el inventario de bienes de la masa activa resulta esencial la valoración de los mismos, cuestión que se deja, en general, en manos de la administración concursal con posterior intervención judicial. Es el artículo 201 de la Ley Concursal el que ordena que el avalúo en el inventario debe realizarse con arreglo al «valor de mercado». Dicho valor de inventario es el que debiera tenerse en cuenta para la enajenación de bienes si el plan de liquidación no realiza nuevas valoraciones, rebajas, o no especifica el precio mínimo de transmisión directa.

Ni el deber legal de liquidar, ni la celeridad, pueden conducir a transmitir los bienes en cualquier condición al margen de las normas judicialmente aprobadas. El procedimiento concursal se trata de una ejecución colectiva y, consecuentemente, la propia Ley Concursal acude directa o indirectamente a la legislación procesal de forma supletoria. En tal sentido no puede defenderse que el administrador concursal tenga mayores facultades que el letrado de Administración de Justicia en una ejecución singular para rebajar el precio más allá del límite del 50 % del tipo, «a la vista de las circunstancias del caso», conforme al artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En tal sentido tanto la doctrina científica y las resoluciones judiciales, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 o el auto de la Audiencia Provincial de Baleares, Sección Quinta, de fecha 20 diciembre de 2018, entienden aplicable al concurso este precepto procesal de forma analógica.

En conclusión, la existencia del concurso no puede conducir a transmisiones por valores irrisorios que ni favorecen a los acreedores ni al deudor al margen del plan liquidatorio. En esta línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2024 recuerda la semejanza entre la transmisión concursal y la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria al recordar que «se produce en el marco de un proceso universal en el que se da lugar a la enajenación de activos, por lo que realmente no tiene carácter voluntario».

4. Igual suerte debe correr el segundo de los defectos alegados por el registrador en su calificación al no haberse acreditado el cumplimiento de las fases traslativas establecidas en el plan.

En tal sentido se ha manifestado tanto este Centro Directivo como nuestro Tribunal Supremo, al reconocer la función calificador de los registradores respecto de la adecuación de las transmisiones efectuadas en la fase liquidatoria con las previsiones contenidas en el plan de liquidación. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo número 315/2019, de 4 de junio, reconoce expresamente al registrador la potestad de calificar el cumplimiento de los requisitos del plan al disponer que: «Con carácter general, la apertura de la liquidación levanta la prohibición de disponer bienes del concursado prevista en el art. 43 LC. La realización de los activos del deudor concursado viene regulada en los arts. 146bis y ss. LC. En concreto, existen unas reglas generales en el art. 149 LC, que operan en defecto de las específicamente aprobadas por el juez en el plan de liquidación (art. 148 LC). El actual art. 149.2 LC prevé que “los bienes o 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 previstas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio».

Del conjunto de la normativa se desprende que la enajenación de bienes inmuebles debe realizarse por la vía de apremio, por subasta, salvo que el juez del concurso haya autorizado la venta directa, ya sea al aprobar un plan de liquidación ya sea de forma específica para ese acto. Por ello una venta directa de bienes del concursado debe contar con la resolución judicial que lo autoriza, ya sea la expresa para esa venta ya sea la general de aprobación del plan de liquidación que lo comprende. El registrador puede controlar esta exigencia legal al calificar la escritura de

venta directa. Pero el control afecta a la existencia de esa autorización judicial, no al cumplimiento de otros requisitos o condiciones que pudieran haberse previsto en el plan de liquidación y que presupongan una valoración jurídica que no le corresponde, como pudieran ser los términos y condiciones de la venta previstos en el plan.

De ahí que el registrador, para corroborar la existencia de la autorización judicial de venta directa (la específica o la general de aprobación del plan de liquidación), deba exigir su aportación junto con la escritura. Y, por ello, la calificación negativa del registrador, que suspende la inscripción mientras no se aporte el plan de liquidación o una resolución específica que autorizara la venta directa en ese caso, se acomoda a lo previsto en el artículo. 18 de la Ley Hipotecaria.

En el presente expediente el plan de liquidación, que debe ser interpretado en su conjunto, establece expresamente como método de transmisión subsidiario para los solares libres de privilegio la «subasta electrónica judicial» cuando no se consiga la venta directa por el valor de referencia establecido en el plan o por oferta inferior «mínimamente aceptable a juicio del administrador concursal».

Este Centro Directivo debe confirmar que la función calificadora del registrador no puede extenderse a la valoración de los bienes integrantes de la masa activa salvo que, como acaece en el presente expediente, dicho valor de enajenación sea una de las condiciones fijadas en el plan de liquidación aprobado judicialmente.

En consideración a las normas aprobadas en el referido plan resulta patente, dada la desproporción del precio de la transmisión calificada en relación al valor de adquisición del mismo y al valor catastral, que no se ha logrado un valor «aceptable» en la venta directa, lo que obligaría en cumplimiento del plan judicialmente aprobado a la enajenación en subasta. Como ya se ha dicho, el arbitrio del administrador concursal encuentra como límite las normas aprobadas en el plan de liquidación, no pudiendo conculcar el negocio objeto de la calificación la valoración del bien en perjuicio tanto del deudor como de los acreedores.

Por tanto, en atención a dicho precio, debe concluirse que una transmisión de este tipo excede con mucho de las facultades atribuidas al administrador concursal en el plan de liquidación debidamente aprobado, sin perjuicio de la posible confirmación judicial de la transmisión en los términos y condiciones pactadas, confirmación tanto de carácter singular como que pudiera deducirse de cualquier resolución judicial, como la prevista en el artículo 152 de la Ley Concursal, de la que resulte validado de manera meridiana y sin objeciones el negocio objeto del presente recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 21 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.