

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9153 *Resolución de 30 de diciembre 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 Vera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago parcial de deuda por una sociedad en liquidación concursal.*

En el recurso interpuesto por don C. R. G. y don M. R. G., en nombre y representación de la mercantil «Temfor Tierras, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García-Torrecillas García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago parcial de deuda por una sociedad en liquidación concursal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Vera el día 20 de marzo de 2025 ante el notario, don Antonio David Fernández Guerrero, con número de protocolo 368, subsanada por escritura autorizada por el mismo notario el día 7 de mayo de 2025 con número de su protocolo 610, la mercantil «Proyectos del Levante Almeriense, SA», en liquidación concursal, titula la cesión de una serie de fincas registrales en pago parcial de un crédito concursal a la mercantil «Temfor Tierras, SL».

II

Presentadas las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Vera el día 15 de mayo del año 2025, causan el asiento de presentación número 1.773 del Libro Diario 2025 y, acreditado el pago del Impuesto, fueron calificadas negativamente en fecha 21 de agosto de 2025 en base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Entrada: 4174/2025.

Asiento: 1773-2025.

Objeto: cesión en pago parcial de deuda.

Reintegrado el precedente documento (escritura de dación en pago por parte de la Administración Concursal de la entidad Proyectos del Levante Almeriense S.A. a favor de Temfor Tierras S.L., autorizada por el notario de Vera D. Antonio David Fernández Guerrero de fecha 20 de marzo, protocolo 368/2025) el pasado día 31 de julio, junto con documentación complementaria de la misma consistente en providencia dictada por la titular del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Almería en el procedimiento concursal 743.5/2014 de la entidad Proyectos del Levante Almeriense, S.A., y testimonios expedidos por el Letrado de la Administración de Justicia del mismo Juzgado, todos ellos relativos al mismo procedimiento y comprensivos del auto de declaración del concurso, del de aprobación del Plan de Liquidación, del de ratificación de nombramiento del Administrador Concursal, del de la Audiencia Provincial de Almería recaído en el Recurso de Apelación Civil 1065/2015 y del Plan de Liquidación en dicho procedimiento, el Registrador que suscribe mantiene la calificación suspensiva de la

inscripción de aquel documento expresada en resolución de 29 de mayo pasado. Para la correcta calificación de esta documentación debe también tenerse en consideración la escritura de subsanación de la primera citada, otorgada en Vera ante el mismo Notario el pasado día 7 de mayo, protocolo 610, presentada en este Registro con el asiento 1846 de 2025 y acreditada su liquidación tributaria el pasado 24 de julio; en esta escritura comparecen las mismas partes que en la primera manifestando que en aquella se incluyeron por error 6 del total de fincas cedidas, y que para subsanar dicho error las sustituyen por otras 6 distintas.

I. En la calificación negativa contenida en la resolución de 29 de mayo pasado se consignaron los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

1. Debe analizarse en primer lugar, el concepto en que interviene Don J. M. G. G. como representante de la entidad designada Administradora Concursal, la mercantil "Bufete Baldo-García, S. L., antes denominada "Qualitybal Asesores, S. L.". En la escritura de ratificación se justifica su representación en virtud de una escritura de poder que le confirió la Administradora única de la entidad nombrada Administradora Concursal. Sin embargo, en la copia incorporada a la escritura calificada del informe presentado por ésta ante el Juzgado de lo Mercantil 1 de Almería en el procedimiento concursal 743/2014, consta que "se presentó en fecha 2 de diciembre de 2014, escrito diciendo que la persona física representante de Qualitybal Asesores, SL sería el Sr. J. M. G. G.", o lo que es lo mismo, designado para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

No se acompaña ni incorpora a la escritura presentada la credencial del Administrador Concursal. No obstante, de los libros del Registro de la Propiedad resulta que la entidad titular de la finca matriz, la mercantil "Proyectos del Levante Almeriense, S.A.", se encuentra en situación de concurso y que la administración concursal corresponde a la citada "Qualitybal Asesores, S. L.", siendo Don J. M. G. G. la persona física designada para realizar todas aquellas facultades que corresponden a dicha mercantil en su condición de Administradora Concursal. Así mismo, de los libros del Registro resulta que se procedió al nombramiento judicial de Auxiliar Delegado en la persona de Don P. B. M. M., cesado posteriormente por renuncia. Consultado también el Registro Público Concursal, en el mismo consta la designación como Administradora Concursal de la misma entidad antes señalada, aunque no resulta la persona física designada para representarla en las funciones propias del cargo.

En cuanto a la posibilidad de actuación por parte de la administración concursal a través de apoderados, debe recordarse que la ley Concursal configura al juez como órgano rector del procedimiento, correspondiéndole el control del régimen de funcionamiento de los administradores concursales, así como de la enajenación y liquidación de la masa activa. Efectivamente, el juez del concurso tiene en exclusiva la competencia para nombrar quien ha de ejercer las funciones propias de la administración concursal y a sus auxiliares, en caso de ser necesarios; así mismo, habrá de supervisar la actuación de la administración concursal tanto en relación con su nombramiento y permanencia en el cargo como en sus actuaciones concretas. Este control se funda en la necesidad de comprobar que la administración concursal actúa en todo momento procurando el interés del concurso.

Es de destacar que todos los requisitos exigidos en los artículos 57 a 63 del Texto Refundido de la Ley Concursal (aunque los mismos no entrarán en vigor sino cuando se apruebe el reglamento a que se refiere la disposición transitoria segunda de la Ley 17/2014, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial, ello no es óbice para que apelemos a lo que los mismos disponen en esta línea argumental), relativos a incompatibilidades, prohibiciones o causas de renuncia, recusación o remoción del Administrador Concursal, son objeto de control judicial. Y todas ellas son circunstancias objetivas o subjetivas que afectan a la

persona concreta que ejerce el cargo, es decir, a la persona que realice todas aquellas facultades que corresponden en la ley a la administración concursal. Es por ello que la propia Ley exige que esta persona física concreta quede bien determinada y su nombramiento y actuación sujetos al control judicial.

Por eso el artículo 63 del Texto Refundido exige la determinación de la representación de la persona jurídica Administrador Concursal que va a ejercer la función: "1. Cuando el nombramiento de administrador concursal recaiga en una persona jurídica, esta, al aceptar el cargo, deberá comunicar la identidad de la persona natural que haya de representarla para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

2. Cuando la persona jurídica haya sido nombrada administradora concursal por su cualificación profesional, esta deberá concurrir en la persona natural que designe como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

3. Cuando se proceda al nombramiento del segundo administrador concursal, la Administración pública acreedora o la entidad de derecho público acreedora vinculada o dependiente de aquella designadas deberán comunicar la identidad del empleado público con titulación universitaria de licenciado o graduado, que desempeñe sus funciones en el ámbito jurídico o económico, que haya de representarla para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

4. Al representante de la persona jurídica nombrada administradora concursal le será de aplicación el mismo régimen de incompatibilidades, prohibiciones, recusación, separación y responsabilidad establecido para los administradores concursales."

Y por eso también el artículo 75 de la Ley Concursal prevé el nombramiento por el juez del concurso de auxiliares delegados que ayuden a la administración concursal: "Cuando la complejidad del concurso así lo exija, la administración concursal podrá solicitar del juez el nombramiento de uno o varios auxiliares delegados, con especificación de las funciones a delegar, que pueden incluir las relativas a la continuación de la totalidad o parte de la actividad del deudor." Y el artículo 77 extiende a estos auxiliares delegados el régimen legal de los administradores concursales, y por tanto el insoslayable control judicial: "1. La resolución judicial en la que se nombren auxiliar o auxiliares delegados especificará las funciones delegadas y establecerá la retribución de cada uno de ellos. 2. Será de aplicación a los auxiliares delegados el régimen de inhabilitaciones, prohibiciones, recusación y responsabilidad establecido para los administradores concursales y sus representantes."

No obstante lo anterior, al concurrir en el compareciente la condición de persona física designada para el ejercicio de las funciones propias del cargo, según se menciona en el propio título presentado y así consta en este Registro, la intervención en la escritura presentada en un concepto distinto, es decir, como apoderado de la persona jurídica designada Administradora Concursal, no debe provocar la suspensión de la inscripción del documento presentado, a pesar de que el título representativo alegado en éste, como se ha dicho, no debe bastar para realizar los actos propios de ésta última.

2. En la escritura calificada se incorpora copia de la notificación al procurador del Auto emitido por el Juzgado de lo Mercantil 1 de Almería en el procedimiento concursal 743/2014, de fecha 26 de junio de 2015, de aprobación del plan de liquidación presentado por la Administración Concursal de la entidad mercantil Proleal.

Sin embargo, dicha copia no está firmada ni electrónicamente ni físicamente por la autoridad judicial competente para dictar dicho auto, o por la competente para certificarlo, por lo que la misma carece de autenticidad.

Tampoco expresa la firmeza de dicho auto.

Estos dos extremos son de fácil subsanación aportando un testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia del auto firme de aprobación del plan de liquidación.

3. Se incorpora una copia del Plan de Liquidación de la entidad concursada, que también carece de firma así como de cualquier otro signo de autenticidad.

No obstante, esta falta de acreditación formal, entrando en su contenido se observa que en la copia incorporada de dicho Plan se hace constar el “Programa para la realización de bienes y derechos”, conforme al cual se acudirá en primer lugar a su enajenación directa, descartada por no considerarse viable la enajenación unitaria de unidades de producción. Sin embargo, dicha forma de realización de los bienes y derechos del concursado se limita temporalmente, al prescribir que “dichas operaciones de liquidación no pueden postergarse por un periodo superior a 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación a fin de evitar retrasos innecesarios en la tramitación del concurso. Por ello, transcurrido el citado plazo, se acudirá al método de subasta judicial.” La copia del Plan incorporada ratifica dichas formas de enajenación sucesivas al repetir que “La totalidad de los bienes de la concursada se intentarán enajenar mediante venta directa y de forma alzada unitaria o conjunta. De no conseguirlo en un plazo no superior al año se solicitará la subasta judicial de la totalidad de los bienes.” Aunque este último párrafo transcrito entra en contradicción con lo anteriormente señalado en cuanto a la realización unitaria, lo cierto es que deja clara la voluntad de suceder en el tiempo la enajenación directa y la subasta judicial, fijando para la primera el plazo de un año desde la aprobación del Plan.

No se contienen otras formas alternativas de realización de los bienes y derechos del concursado. Ni tampoco se expresan otras formas de satisfacción de los créditos ordinarios (clasificación en la que se incluye al acreedor adquirente en esta escritura de dación en pago) que “con arreglo a las disponibilidades de tesorería”, según el apartado “Plan de pagos” incluido en la copia del plan de liquidación incorporado.

En consecuencia, y haciendo abstracción de la falta de forma en cuanto a la acreditación fehaciente de su contenido, teniendo en cuenta que la fecha declarada de aprobación del Plan es de 26 de junio de 2015, y que la escritura presentada formaliza la dación en pago de determinadas fincas a favor de un acreedor ordinario, con fecha 20 de marzo de 2025, no puede, por tanto, estimarse cumplida la debida autorización judicial en los actos de transmisión formalizados en la escritura presentada.

Además de lo anterior, no pueden dejar de señalarse, aunque sea muy someramente, las contradicciones observadas entre la adjudicación en la escritura de determinadas fincas y el contenido de las copias del informe de la administración concursal y del plan de liquidación que se incorporan a aquella. Así, por ejemplo, en el inventario de la masa activa no se incluyen algunas de las fincas ahora cedidas en pago, ya que se consideran vendidas, por lo que, en su lugar, la administración concursal tan solo incluye la parte del precio pendiente de pago por los compradores; lo que se ratifica en el “listado de deudores” de la sociedad concursada, en el que aparecen los compradores de la promoción Natura World Vera Playa (objeto de esta transmisión) por el importe del precio no satisfecho. Y en la copia del plan de liquidación se reproducen ambos listados idénticos.

Ciertamente, algunos de dichos contratos de compraventa han podido ser objeto de resolución por incumplimiento a instancia de la administración concursal, conforme a los artículos 160 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Concursal de 2020, aplicable en este caso, como después se justificará. Pero esta posibilidad también aparece contradicha en la documentación presentada, ya que en el apartado del informe relativo a la “relación de créditos cuyo resultado pueda afectar al contenido del inventario”, se expresa que, respecto de algunos de los bienes cedidos en pago en la escritura presentada, fueron objeto de compraventa privada, existiendo en ese momento procedimiento judicial en el que el comprador solicita su elevación a público, concluyendo “Esta AC indica que el inmueble efectivamente es de la concursada y se procederá a la elevación a público”. En concreto, esta circunstancia concurre en los elementos de la propiedad horizontal números 150, 354, 359, 374, 376, 378, 383, 396, 403, 405, 408, 422, 429, 440, 441, 455, 472 y 475. Y en los elementos 8, 141, 340, 416, 426 y 462 se expresa, además, que habiendo sido objeto de doble venta, se interpondrán las correspondientes acciones penales.

Esta contradicción entre lo otorgado en el título presentado y las copias del informe y del plan de liquidación presentados no dejan de ser, ciertamente, meros indicios del incumplimiento del plan, insuficientes por sí solos para apreciar la falta de adecuación de la transmisión efectuada al plan de liquidación. Pero unidos a la circunstancia también señalada en este número de contravención de la forma de enajenación prevista en el plan, justifican la exigencia de la debida autorización judicial para poder inscribir los actos de transmisión formalizados en la escritura presentada.

Fundamentos de Derecho.

Conforme al artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

Debe determinarse, en primer lugar, la legislación aplicable en este caso, dadas las modificaciones habidas en materia concursal. Con la resolución de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de 28 de junio de 2024, podemos decir que “A estos efectos, la disposición final segunda («entrada en vigor»), de la Ley Concursal de 2020 dispone que ‘el presente real decreto legislativo y el texto refundido de la Ley Concursal que aprueba entrarán en vigor el 1 de septiembre del año 2020’. Por su parte, la disposición derogatoria única (‘derogación normativa’), establece la derogación, con carácter general, de la Ley Concursal de 2003 y así señala: ‘se derogan los artículos 1 a 242 bis, así como las disposiciones adicionales segunda, segunda bis, segunda ter, cuarta, quinta, sexta, séptima y octava y las disposiciones finales quinta y sexta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal’ (apartado 1, párrafo primero). Y se añade en el párrafo siguiente que ‘no obstante, la derogación de sus disposiciones adicionales y finales señaladas en el párrafo anterior no afectará a los contenidos de las leyes modificadas por las mismas, que se mantienen en sus términos actualmente vigentes’. Y las previsiones sobre régimen temporal se completan con la disposición transitoria única (‘régimen transitorio’), que solo deja provisionalmente en vigor determinados preceptos de la Ley Concursal (relativos fundamentalmente a la regulación de la administración concursal), subsistentes en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario. Es normal que un texto refundido suponga la derogación de las normas anteriores y que, a partir de su entrada en vigor, sus previsiones sean las que resulten de aplicación, con determinadas excepciones expresamente establecidas. En consecuencia, es evidente que, a partir del 1 de septiembre de 2020, fecha de entrada en vigor del texto refundido de la Ley Concursal de 2020, éste será la norma aplicable a los procedimientos concursales que se inicien con posterioridad a esa fecha; planteándose la pregunta de qué normativa es aplicable a los procedimientos en curso en los que el auto de declaración de concurso se hubiere dictado antes de esa entrada en vigor. En principio, en tales situaciones, dado que estamos ante un texto refundido, cuyo principal objetivo es la armonización de normas, de manera que no debería introducir modificaciones importantes respecto de la normativa objeto de armonización, el nuevo texto es el que debería aplicarse, sin perjuicio que, en determinadas materias, en que se hubieren introducido modificaciones relevantes, esta solución deba matizarse. De todo lo expuesto se puede concluir que el juego conjunto de las disposiciones derogatoria única, transitoria única y final segunda del texto refundido de la Ley Concursal y la técnica de la refundición normativa, permite entender que el texto refundido es el aplicable, pues sustituye a partir de su entrada en vigor a las disposiciones legales refundidas, las cuales quedan derogadas y dejan de ser aplicables desde ese momento. Por tanto, desde el 1 de septiembre de 2020, la Ley Concursal quedará derogada y sustituida por el texto refundido de la Ley Concursal, que es el que resultará de aplicación a todos los procedimientos concursales, tanto a los procedimientos abiertos después de la entrada en vigor de la ley como a los procedimientos en curso iniciados antes de esa fecha.

Finalmente, el texto refundido ha sido reformado, a su vez y en profundidad, por 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). De acuerdo con su disposición transitoria primera, los concursos declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (26 de septiembre de 2022) se regirán por la legislación anterior; pero, por excepción, se regirá por la nueva ley la liquidación de la masa activa cuya apertura hubiera tenido lugar después de su entrada en vigor.”

I. En cuanto al defecto señalado en segundo lugar (no se acredita fehacientemente la resolución judicial firme que apruebe el plan de liquidación), debe señalarse lo siguiente:

I.A Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada es una copia de la notificación al procurador del Auto emitido por el Juzgado de lo Mercantil competente de aprobación del plan de liquidación presentado por la Administración Concursal de la entidad mercantil Proleal, sin signo alguno de garantía de la resolución expresada.

Como reiteradamente ha establecido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entre otras la resolución de 9 de abril de 2010), para tener acceso al Registro han de presentarse, “tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o el testimonio notarial correspondiente; y tratándose de documentos judiciales, las copias certificadas y los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales -a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (vid. artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)-, y que, conforme al artículo 319.1 de la Ley ritaria, hacen prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce tal documentación, requisitos de forma que no se cumplen en el presente caso respecto de los documentos complementarios”.

I.B La sentencia del Tribunal Supremo 315/2019 de 4 de junio de 2019, admite sin ningún género de duda el control de la preceptiva autorización judicial por parte del Registrador de la Propiedad para practicar la inscripción de un acto dispositivo respecto de un bien cuyo titular está declarado en concurso de acreedores: “Pero en nuestro caso, partiendo de lo anterior, la cuestión controvertida se centra en si este control registral alcanza también a que la venta cumpla con otras exigencias legales sobre la enajenación de bienes del concursado, en este caso, en la fase de liquidación.

Podemos adelantar que este control alcanza a las contradicciones que directamente se desprendan de las prescripciones legales, respecto de los asientos registrales.

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 art. 18 LH".

II. En cuanto al defecto señalado en tercer lugar (falta de acreditación fehaciente del plan de liquidación y no adecuación del acto formalizado a las previsiones de la copia del plan incorporada), debe tenerse en cuenta lo expresado en el apartado I anterior, dada la íntima conexión entre ambos defectos, tanto en cuanto a las carencias formales (copias que no acreditan la autenticidad del documento) como en cuanto a su fondo (autorización judicial de la realización del bien).

A lo anterior ha de añadirse que la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública considera defecto que impide la inscripción la no aportación del plan de liquidación, dado que puede afectar a la validez del acto dispositivo, como resulta de la resolución de 20 de septiembre de 2018: "Cuando, realizada la enajenación durante la fase de liquidación, se presenta el correspondiente título a inscripción en el Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el bien o el derecho enajenado, se plantean dudas sobre si el registrador debe o no calificar la congruencia de ese título con las reglas de enajenación contenidas en el plan o con las reglas legales supletorias. A pesar de la importancia de esta cuestión, nada previene sobre ella la Ley Concursal.

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

Sin embargo, en la mayor parte de los casos existe un problema de conocimiento del plan por el registrador.

La Ley Concursal no prevé que el plan de liquidación se deposite o se inscriba en el Registro Civil o en el Registro Mercantil, según el carácter civil o mercantil del deudor (artículo 24, apartados 1 y 2) ni tampoco en los registros de bienes en que figuren inscritos bienes o derechos de la masa activa. Si el deudor fuera sujeto inscribible en el Registro Mercantil, la publicidad registral está prevista para el auto de aprobación del plan de liquidación (artículo 24.2), pero ese auto puede reproducir o no el plan que se aprueba con o sin modificaciones. En la práctica coexisten autos que incluyen el plan y

autos que se limitan a aprobarlo, incorporando, en su caso, las modificaciones que el juez del concurso considere procedentes.

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

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

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

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

En el presente caso, no puede darse por acreditado el contenido del plan dada la falta de autenticidad de la copia incorporada. Pero aun entrando en el contenido de dicha copia, por razones de economía procesal, tampoco puede considerarse que los actos dispositivos escriturados se ajusten al plan aprobado. Por lo que se hace necesaria la aprobación judicial de dichas daciones en pago.

II [sic]. Debe ahora analizarse si la documentación complementaria aportada junto a la escritura calificada subsana los defectos observados en la nota anterior.

II.A Respecto a la providencia dictada el pasado 16 de julio por la titular del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Almería en el procedimiento concursal 743.5/2014, la misma se limita a contestar al escrito presentado por el procurador que “no ha lugar a lo interesado constando la escritura señalada y el plan judicialmente aprobado”. No puede entenderse que esta providencia implique la aprobación judicial de las daciones en pago formalizadas en la escritura calificada por las siguientes razones:

1. Las providencias son resoluciones judiciales dictadas por los Jueces y Tribunales, junto con los autos y sentencias. El artículo 206.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil diferencia las providencias de los autos y sentencias al disponer que las primeras se limitan a resolver cuestiones procesales:

“1.^a Se dictará providencia cuando la resolución se refiera a cuestiones procesales que requieran una decisión judicial por así establecerlo la ley, siempre que en tales casos no exigiera expresamente la forma de auto.

2.^a Se dictarán autos cuando se decidan recursos contra providencias o decretos, cuando se resuelva sobre admisión o inadmisión de demanda, reconvencción, acumulación de acciones, admisión o inadmisión de la prueba, aprobación judicial de transacciones, acuerdos de mediación y convenios, medidas cautelares y nulidad o validez de las actuaciones.

También revestirán la forma de auto las resoluciones que versen sobre presupuestos procesales, anotaciones e inscripciones registrales y cuestiones incidentales, tengan o no señalada en esta ley tramitación especial, siempre que en tales casos la ley exigiera decisión del tribunal, así como las que pongan fin a las actuaciones de una instancia o recurso antes de que concluya su tramitación ordinaria, salvo que, respecto de estas últimas, la ley hubiera dispuesto que deban finalizar por decreto. El recurso de casación podrá decidirse mediante auto en los casos previstos en el artículo 487.1”.

Por su parte, el artículo 208 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil los diferencia en cuanto a su forma:

“1. Las diligencias de ordenación y las providencias se limitarán a expresar lo que por ellas se mande e incluirán además una sucinta motivación cuando así lo disponga la ley o quien haya de dictarlas lo estime conveniente.

2. Los decretos y los autos serán siempre motivados y contendrán en párrafos separados y numerados los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho en los que se base la subsiguiente parte dispositiva o fallo.”

2. El ámbito de calificación registral de los documentos judiciales está bien determinado en la doctrina elaborada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, corroborada por los Tribunales Supremo y Constitucional. Según aquella doctrina, “Respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro. Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.” En este sentido, “Los registradores tienen dentro de su

ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad -como regla general, no exenta de excepciones- de que tengan trascendencia real los títulos presentados (artículos 1, 2 y 42 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento)."

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado y los obstáculos que surjan del Registro. En el presente caso, es evidente que la providencia dictada no contiene pronunciamiento de fondo alguno; y que incluso su sucinta motivación ("constando la escritura señalada") debe quedar en entredicho tras la posterior modificación de dicha escritura por las partes otorgantes.

3. Por último, conviene también recordar la Sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, del Tribunal Supremo, relativa a la acreditación del cumplimiento en las resoluciones judiciales de las exigencias legales. Aunque esta sentencia está dictada en un caso de mandamiento de cancelación de hipoteca conforme al artículo 155 de la Ley Concursal de 2003, es oportuno relacionarla con el asunto objeto de esta calificación (dación en pago de bienes concursales) porque toda transferencia del dominio inscrito a favor de otra persona tiene un efecto extintivo de la inscripción registral, conforme al artículo 76 de la ley Hipotecaria. Así, señala el alto Tribunal que "Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

De tal forma que en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadoras de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado."

II.B Y respecto a los testimonios expedidos por el Letrado de la Administración de Justicia del mismo Juzgado comprensivos del auto de declaración del concurso, del de aprobación del Plan de Liquidación, del de ratificación de nombramiento del Administrador Concursal, del de la Audiencia Provincial de Almería recaído en el en el Recurso de Apelación Civil 1065/2015 y del Plan de Liquidación en dicho procedimiento, si bien subsanan la nota de calificación emitida en cuanto a la falta de acreditar mediante títulos fehacientes la aprobación del Plan de Liquidación, su firmeza y su contenido, lo cierto es que el defecto de fondo expresado en aquella nota de calificación por razones de economía procesal ha de mantenerse porque los títulos ahora aportados se corresponden, en cuanto a su contenido, con las simples copias incorporadas a la escritura y ya tenidas en cuenta en la calificación emitida. Por tanto, debe ahora analizarse con más detalle únicamente el auto de la Audiencia Provincial de Almería recaído en el Recurso de Apelación por ser el único documento nuevo ahora aportado.

Comienza este auto precisamente recordando la complejidad del procedimiento concursal en cuestión, con diferentes recursos de apelación contra el auto que aprueba el plan de liquidación y su confusa tramitación en el Juzgado Mercantil, “desde el conocimiento y convencimiento de que muchos de esos escritos solo muestran (...) una escasa voluntad de aceptación de la vía judicial que necesariamente se ha abierto y debe imperar”. El resultado es, como reconoce la misma resolución judicial, que los diferentes recursos de apelación frente al auto de aprobación del plan de liquidación “no se estructuran en un todo conjunto, sino que se van proveyendo y remitiendo (a veces parcialmente) a esta Audiencia provincial”.

Lo anterior exige, a fin de calificar la adecuación al Plan de Liquidación aprobado de los negocios jurídicos contenidos en la escritura calificada, analizar tanto el Auto de la Audiencia resolutoria de la apelación como el Plan de Liquidación inicialmente aprobado.

El Auto de la Audiencia dedica su Fundamento de Derecho cuarto a analizar el Plan de Liquidación. En primer lugar, enumera los apartados del mismo, siendo el sexto el dedicado al “programa de realización de bienes y derechos en donde se recoge un primer sistema de venta directa y un segundo sobre subasta judicial”. Continúa diciendo que “La forma de realización propuesta (...) parte de distinguir dos opciones esenciales (y excluyendo la venta de la unidad productiva): por un lado, la enajenación directa mediante un programa que incluye: 1.º La elevación a público de los inmuebles que ya han sido vendidos (...) 2.º La resolución de contratos con obligaciones recíprocas pendientes (...) 3.º Se recoge también la cesión de bienes en pago (no para pago) acogiéndose a lo previsto en el artículo 148.5 LC respetando el ámbito del artículo 155.4 LC. (...) La cesión en pago está prevista a tales efectos y se trata de una cláusula legal que se reproduce como sistema de liquidación. (...) En defecto de esta venta directa que se dice no podrá ser superior a un año se solicita subasta judicial.” Continúa el auto refiriendo los requisitos para la enajenación de bienes afectos a créditos especialmente privilegiados, pero su contenido no afecta a las enajenaciones contenidas en la escritura calificada por tratarse de bienes no afectos. Finalmente, por su relación con los negocios de dación en pago, reproducimos otro párrafo de dicho auto: “Por lo tanto es evidente que la mejor y mayor transparencia exigen (...) que si se produce esta venta directa de un bien que no sea objeto de elevación a público de contratos ya realizados o la cesión de bienes en pago con extinción de la deuda (no se recoge para pago) con respeto a lo previsto en el artículo 155.4 LC, la norma liquidatoria se complete con esa necesaria publicidad que debe ser exigida (...) Por lo tanto procede completar este apartado en aras a una mejor transparencia”.

En definitiva, este auto mantiene vigente la disposición inicial del Plan que diferencia la enajenación directa (entre la que se incluye la cesión de bienes en pago de los créditos concursales, para la que no contempla ninguna otra norma especial) y la enajenación mediante subasta pública. A fin de organizar ambos medios de realización, el plan aprobado judicialmente dispone taxativamente que las operaciones de enajenación directa “no pueden postergarse por un periodo superior a 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación”; lo que repite más adelante al prever que “La totalidad de los bienes de la concursada se intentarán enajenar mediante venta directa (...). De no conseguirlo en un plazo no superior al año se solicitará la subasta judicial de la totalidad de los bienes”.

En el presente caso, el Plan de Liquidación fue aprobado por auto de 26 de junio de 2015, y tiene carácter de firme, según el testimonio del auto de la Audiencia provincial de 13 de julio de 2016. Y la enajenación directa (dación en pago) formalizada en la escritura presentada es de fecha 20 de marzo de 2025, sin que en la misma exista declaración o elemento alguno que justifique este retraso en el otorgamiento. Resulta claro, por tanto, que la enajenación no se ha verificado conforme al Plan que goza de la aprobación general judicial. A lo anterior se une la necesidad de observar la cautela que exige un procedimiento concursal en el que, como se ha dicho, los diferentes recursos de apelación frente al auto de aprobación del plan de liquidación “no se estructuran en un todo conjunto”; y la inseguridad jurídica que genera la rectificación entre partes de las

fincas concretas cedidas en pago. En palabras del mismo auto, "la aceptación de la vía judicial que necesariamente se ha abierto y debe imperar" exige la aprobación judicial de las transmisiones documentadas.

Acuerdo de calificación negativa.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, por el Registrador que suscribe se acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados, archivado electrónicamente.

2.º Suspender el despacho del título por defectos subsanables.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

III

Instada la calificación sustitutoria el 8 de septiembre de 2025, resulta confirmada la calificación negativa por doña María Isabel Lapuente Madrid, registradora de la Propiedad de Almería número 2, mediante calificación de 10 de septiembre de 2025.

IV

Con fecha 30 de septiembre de 2025 se presenta recurso suscrito por don C. R. G. y don M. R. G. en nombre y representación de la mercantil «Temfor Tierras, SL», contra la anterior nota de calificación en el que alega lo siguiente:

«Exponen:

I. Que con fecha 11 de septiembre de 2.025, se nos notificó el Acuerdo de confirmación de la Calificación Negativa/Desfavorable, efectuado, por la Registradora del Registro número 2 de Almería, a la que en régimen de sustitución le había sido solicitada calificación sustitutoria.

II. Que el Acuerdo de calificación negativa recurrido había sido previamente emitida con fecha 21 de agosto de 2.025 por el Registro de la Propiedad Vera, por el que se acordaba suspender la inscripción de la escritura otorgada ante la fe del Notario Antonio David Fernández Guerrero, de fecha 20 de marzo de 2.025, número de protocolo 368/2025, así como la escritura de 7 de mayo de 2.025, de subsanación de la anterior, otorgada ante el mismo Notario, con número de protocolo 610/2025 y asiento de presentación con n o de entrada 4174/2025, asiento 1773/2025, cuya inscripción se solicitaba en el indicado Registro de la Propiedad.

III. Por su íntima vinculación, hemos de destacar que mediante el descrito Acuerdo de calificación negativa el Registrador de Vera viene a tener por reproducidos con matices los fundamentos que le sirvieron para emitir su anterior calificación negativa de fecha 29 de mayo de 2.025, salvo en lo que se refiere al defecto que había apreciado relativo a la falta de acreditación fehaciente del plan de liquidación y de la resolución judicial que lo aprueba y declara su firmeza, defecto este último que viene a tenerlo por subsanado con los testimonios presentados.

IV. Que no estando conformes con el Acuerdo de calificación negativo del que dimanar la calificación sustitutoria que nos ha sido notificada, y ostentando la debida legitimación como persona jurídica a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, venimos por medio del presente escrito, en plazo y forma, y al amparo de lo ordenado en los artículos 324 y ss de la Ley Hipotecaria, el correspondiente recurso gubernativo ante

este Organismo al que nos dirigimos, haciéndolo con base en los fundamentos facticos y jurídicos contenidos en los siguientes:

Motivos.

Primero. De las cuestiones relacionadas con la calificación registral negativa que nos ha sido emitida.

De cara a una mejor comprensión de nuestro recurso entendemos de todo punto conveniente comenzar destacando las cuestiones que nos ha objetadas por el Registrador como fundamento de su calificación negativa para, a continuación, exponer nuestras razones de disensión.

Según hemos adelantado, mediante el Acuerdo de calificación negativa recurrido el Registrador viene a tener por reproducidos, con matices según comprobaremos, los fundamentos que le sirvieron para emitir su anterior calificación negativa de fecha 29 de mayo de 2.025, salvo en lo que se refiere al defecto que había apreciado relativo a la falta de acreditación fehaciente del plan de liquidación y de la resolución judicial que lo aprueba y declara su firmeza, defecto este último que lo tiene por subsanado con los testimonios presentados, pronunciándose al respecto del siguiente tenor literal:

“II.B Y respecto a los testimonios expedidos por el Letrado de la Administración de Justicia del mismo Juzgado, comprensivos del auto de aprobación del concurso, del de aprobación del Plan de Liquidación (...), si bien subsanan la nota de calificación emitida en cuanto a la falta de acreditar mediante títulos fehacientes la aprobación del Plan de Liquidación, su firmeza y su contenido, lo cierto es que el defecto de fondo expresado en aquella nota de calificación por razones de economía procesal ha de mantenerse porque los títulos ahora aportados se corresponden, en cuanto a su contenido, con las simples copias incorporadas a la escritura y ya tenidas en cuenta en la calificación emitida (...).”

Dada la remisión efectuada en esta cuestión por el Registrador a su anterior calificación (que viene a reproducir en su literalidad al comienzo de la propia calificación recurrida), podemos advertir que en la misma el Registrador descendió a realizar, con exceso de celo, un análisis en todos los aspectos del acomodo que pueda presentar el título presentado a inscripción con respecto al Plan de Liquidación judicialmente aprobado, acabando por concluir afirmando, al albur de unas valoraciones jurídicas que ni resultan acertadas ni le incumbían realizar muchas de ellas para la labor registral encomendada, según veremos, que el acto jurídico contenido en dicho título a inscribir (cesión de bienes en pago parcial de crédito concursal) viene previsto en el Plan de Liquidación dentro de la categoría de “enajenaciones directas” para las que el mismo establecía un plazo temporal de ejecución de un año que, en nuestro caso, se habría incumplido, por lo que establece la exigencia adicional de que se le aporte una autorización judicial del acto jurídico para que este sea inscrito.

Obsérvese que esta, y no otra, constituye la única y exclusiva cuestión sobre la que el Registrador cimenta su calificación negativa, pues, siendo cierto que dentro de su calificación inicial nos introdujo otra reflexión al respecto, referida a posibles contradicciones entre las fincas contempladas en el Plan de Liquidación y las adjudicadas por el Administrador Concursal en la Escritura presentada a inscripción, lo cierto es que el propio Registrador concluía su razonamiento quitando importancia y significación a la misma de cara a la inscripción del título, haciéndolo en su último párrafo que, por su importancia, venimos a reproducir: “Esta contradicción entre lo otorgado en el título presentado y las copias del informe y del plan de liquidación presentados no dejan de ser, ciertamente, meros indicios del incumplimiento del plan, insuficientes por sí solos para apreciar la falta de adecuación de la transmisión efectuada al plan de liquidación. Pero unidos a la circunstancia también señalada en este número de contravención de la forma de enajenación prevista en el plan, justifican la exigencia de la debida autorización judicial para poder inscribir los actos de transmisión formalizados en la escritura presentada”.

Resulta evidente que, verdaderamente, se nos ha venido a objetar a la inscripción registral pretendida una sola cuestión, cual es la de considerar que el acto jurídico formalizado en el título no se adecúa a las previsiones temporales del plan de liquidación aprobado, por lo que precisa de una autorización judicial ad hoc; pues, la otra disensión planteada por el Registrador resulta ser, según su propio criterio, de carácter meramente indiciario y carente por sí sola de entidad suficiente al respecto.

No obstante, lo expuesto, ya venimos a adelantar que por medio del presente recurso venimos a combatir todas estas valoraciones jurídicas o de fondo realizadas por el Registrador, de las que discrepamos abierta y rotundamente, según pasamos a fundamentar, pese a que tan sólo la primera de ellas, tal y como hemos recapitulado, resulta la relevante de cara al éxito de nuestras pretensiones.

Además, la cuestión objetada la ha venido a mantener en esta segunda calificación negativa recurrida, pese a que, entre los testimonios de las resoluciones judiciales que le presentamos como documentos adicionales al título se incluía una Providencia dictada con fecha del pasado 16 de julio de 2.025 por el Juzgado de lo Mercantil de Almería n.º 1 en los autos del correspondiente Concurso, por la que, en respuesta a la expresa petición que le fue elevada por el propio Administrador Concursal, se acordaba que no era necesaria la autorización judicial pretendida por el Registrador, pronunciándose al respecto literalmente del modo siguiente: “no ha lugar a lo interesado, constando la escritura señalada y el plan judicialmente aprobado”.

Segundo. la Calificación negativa recurrida viene caracterizada por realizar valoraciones jurídicas que ni le corresponden ni son acertadas incurriendo de este modo en una vulneración de la doctrina de esta Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, así como de la doctrina jurisprudencial fijada por nuestro Tribunal Supremo.

A) En cuanto a la cuestión nuclear objetada por el Registrador en la calificación recurrida.

Tal y como hemos adelantado en el apartado anterior, establece como cuestión nuclear de su calificación negativa recurrida lo que entiende como un defecto de fondo consistente en que el acto jurídico contenido en el título a inscribir se había otorgado en un momento posterior al límite temporal que le vendría fijado por el Plan de Liquidación.

Esta cuestión viene a ser introducida como reflexión final de la calificación en sus dos últimos párrafos de los Fundamentos de Derecho, que por su importancia pasamos a reproducir en su literalidad:

“En definitiva, este auto mantiene vigente la disposición inicial del Plan que diferencia la enajenación directa (entre la que se incluye la cesión de bienes en pago de los créditos concursales, para la que no contempla ninguna otra norma especial) y la enajenación mediante subasta pública. A fin de organizar ambos medios de realización, el plan aprobado judicialmente dispone taxativamente que las operaciones de enajenación directa “no pueden postergarse por un periodo superior a 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación”; lo que repite más adelante al prever que “La totalidad de los bienes de la concursada se intentarán enajenar mediante venta directa (...). De no conseguirlo en un plazo no superior al año se solicitará la subasta judicial de la totalidad de los bienes”.

En el presente caso, el Plan de Liquidación fue aprobado por auto de 26 de junio de 2015, y tiene carácter de firme, según el testimonio del auto de la Audiencia provincial de 13 de julio de 2016. Y la enajenación directa (dación en pago) formalizada en la escritura presentada es de fecha 20 de marzo de 2025, sin que en la misma exista declaración o elemento alguno que justifique este retraso en el otorgamiento. Resulta claro, por tanto, que la enajenación no se ha verificado conforme al Plan que goza de la aprobación general judicial. A lo anterior se une la necesidad de observar la cautela que exige un procedimiento concursal en el que, como se ha dicho, los diferentes recursos de apelación frente al auto de aprobación del plan de liquidación “no se estructuran en

un todo conjunto”; y la inseguridad jurídica que genera la rectificación entre partes de las fincas concretas cedidas en pago. En palabras del mismo auto, “la aceptación de la vía judicial que necesariamente se ha abierto y debe imperar” exige la aprobación judicial de las transmisiones documentadas.”

Para alcanzar esta conclusión el Registrador ha venido a realizar estas valoraciones jurídicas que ni le competen a los fines que tiene encomendados ni resultan acertadas a tenor de las siguientes consideraciones:

a) En primer lugar, realiza una valoración jurídica por la que, interpretando los términos en que se expresa el Plan de Liquidación, concluye sosteniendo una indebida equiparación del marco temporal fijado para operaciones de liquidación o actos jurídicos diferentes, como lo son, de un lado, la “cesión de bienes” y, de otro, su “enajenación o venta directa”.

Antes de continuar avanzando en el desarrollo de nuestros argumentos, para evitar equívocos de tipo alguno, se hace necesario destacar que para la propia Ley Concursal se tratan de actos jurídicos claramente diferenciados, diferenciación que recoge en su artículo 148, al que dedica su apartado 1 a la realización de los bienes y derechos y, por otro lado, su apartado 5 a la cesión de bienes y derechos.

El marco temporal de un año viene referido por el Plan de Liquidación tan sólo a la realización (es decir, enajenación o venta directa) de bienes, pero no a los actos de cesión de bienes.

En este sentido, reza literalmente el Plan de Liquidación:

“Esta Administración concursal entiende que en el momento actual es prácticamente imposible considerar la venta de las promociones como una unidad productiva única cada una de ellas, debido a la envergadura de las mismas. Entiende además que no existen unidades productivas, pues la concursada no dispone de trabajadores.

Considera esta A. C. por tanto conveniente optar por el método de enajenación directa de cada vivienda como una unidad independiente.

No obstante, dichas operaciones de liquidación no pueden postergarse por un periodo superior a 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación a fin de evitar retrasos innecesarios en la tramitación del concurso. Por ello transcurrido el citado plazo, se acudirá al método de Subasta Judicial.”

Si observamos, cuando se refiere a que “dichas operaciones de liquidación no pueden postergarse por un periodo superior a 12 meses”, con “dichas operaciones de liquidación” se está refiriendo inequívocamente, por remisión, tan sólo a las ventas o enajenaciones, por ser las únicas operaciones de liquidación a las que se había referido hasta ese momento, sin que, por tanto, le pueda ser aplicado tal marco temporal a las cesiones de bienes, a las que se refiere tan sólo más adelante.

Es más, cuando el Plan de Liquidación introduce tal marco temporal por segunda y última vez lo vuelve a hacer para constreñirlo expresamente a las operaciones de liquidación consistentes tan sólo en ventas o enajenaciones directas, y no, por tanto, a otras distintas (como puedan ser las cesiones de bienes), según se deduce claramente de la interpretación gramatical del propio texto, que pasamos a reproducir (...):

“La totalidad de los bienes de la concursada se intentarán enajenar mediante venta directa y de forma alzada unitaria o conjunta. De no conseguirlo en un plazo no superior al año se solicitará la subasta judicial).”

Por todo esto, entendemos que el Registrador incurre en un exceso de celo en su calificación, pues, extiende a través de valoraciones jurídicas el marco temporal establecido en el Plan para las ventas directas a otras operaciones de liquidación diferentes como lo son las cesiones de bienes a los acreedores, sin que tal interpretación sea acertada o, cuanto menos, claramente deducible del texto comprendido en el Plan de Liquidación.

b) Pero, siendo suficiente lo anterior para superar el óbice esgrimido en la calificación registral, y para el improbable caso que este Organismo al que nos dirigimos no compartiese nuestros anteriores postulados, la Calificación recurrida contiene otra segunda e inaceptable valoración jurídica por la (...) invalidez de las enajenaciones realizadas más allá del límite fijado por el mismo, pese a que tal consecuencia legal no viene expresamente contemplada en el Plan aprobado,

En apoyo de nuestros postulados hemos de recordar el criterio que tiene fijado esta Dirección General a la que tenemos el honor de dirigirnos, en cuanto a que admite que el Registrador pueda entrar a calificar sobre la existencia de la facultad concedida judicialmente al A. C. para realizar las operaciones de liquidación (extremo este que en nuestro caso no ha venido a discutir) pero sin que su control pueda extenderse a los requisitos, términos y/o condiciones previstas para las mismas en el P. L. ni, por ende, realizar valoraciones jurídicas que no le corresponden:

En este sentido, se viene a pronunciar la Resolución de esta DGRyN de 05/12/2019, haciéndolo con apoyo en la doctrina jurisprudencial fijada por la Sala Civil del Tribunal Supremo, de la que nos cita STS 315/2019, por cuanto expresa que:

“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.”

La citada STS viene referida para un caso de venta directa, pero concurre identidad de razón para un caso como el que nos ocupa, referido a la autorización para la cesión de bienes.

En nuestro caso, el Registrador no discute la autorización para llevar a cabo la cesión de bienes llevada a cabo por el Administrador Concursal en la Escritura Pública objeto de inscripción, salvo en el aspecto del límite temporal que para la misma entiende que le concedía el Plan de Liquidación, conclusión que alcanza a través de unas valoraciones jurídicas que resultan de todo punto desacertadas o, cuanto menos, discutibles (a tenor de todo cuando hemos dejado expresado) y, en todo caso, improcedentes dentro de la labor que legalmente tenía encomendada, según el criterio fijado por esta misma Dirección General a la que nos dirigimos.

Como prueba del mismo hemos de traer a colación de nuevo lo fundamentado en su Resolución DGRyN de fecha 05/12/2019, en la que nos fundamenta para un supuesto con identidad de razón al que nos ocupa en estos precisos términos (...):

“De confirmarse la autenticidad de los términos del plan de liquidación cuya fotocopia consta en el expediente, debe tenerse en cuenta que de tales términos no resulta indudablemente que sea necesaria una eventual declaración del juez de que la venta se ajusta al plan de liquidación aprobado. Y es que de la sola cláusula del plan de liquidación transcrita en la nota de calificación (‘si dentro del prudencial plazo de tres meses a contar desde la aprobación del presente plan, no fuese posible culminar mediante la venta directa las operaciones de liquidación de los activos de la sociedad concursada, esta Administración Concursal solicitaría de este Juzgado la realización en pública subasta de los bienes y derechos no vendidos’) no se desprende terminantemente que, atendiendo a las restantes cláusulas del mismo, y a la manifestación realizada por el administrador concursal en la escritura según la cual ‘la

transmisión no contraviene el referido plan de liquidación', dicho plan haya sido incumplido. En efecto, del conjunto de las cláusulas del plan no resulta que en ese plazo de tres meses tuviera que otorgarse indefectiblemente la correspondiente escritura pública de venta, pues bien pudiera ocurrir que la venta se hubiera realizado en dicho plazo aun cuando, como afirma el recurrente en su escrito de impugnación, no haya podido formalizarse en escritura sino una vez que se obtuvo la necesaria licencia municipal aprobando la segregación y, en su caso, la agregación del objeto de la compraventa. E incluso cabe plantear que, dada la redacción poco clara de dicha cláusula del plan de liquidación, el transcurso del plazo de tres meses no determine el cierre definitivo de un primer plazo en que es posible la venta directa para pasar a otro en que sólo cabe la venta en pública subasta. Todo ello son circunstancias que requieren una valoración jurídica que, como ha precisado la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2019, no corresponde al registrador.

Por tanto, no cabe confirmar el defecto apreciado por el registrador en lo relativo a la exigencia de una resolución expresa del juez sobre el estricto cumplimiento de las previsiones del plan de liquidación solo por el mero hecho de que la escritura de venta se haya otorgado fuera del plazo de tres meses al que se refiere dicho plan para la venta directa."

Entendemos que todo cuanto llevamos fundamentado hasta el momento debería servir para revocar la calificación negativa recurrida en aras a que sea dictada otra favorable a la inscripción interesada.

B) En cuanto a la otra anecdótica cuestión planteada por el Registrador en su calificación.

Aunque lo que ahora venimos a exponer lo sea a efectos meramente dialécticos, ya que para el propio Registrador no constituía por sí sola una cuestión con entidad suficiente para negar la inscripción, según hemos recapitulado con anterioridad, pasamos a rebatir las dudas que se le han representado en cuanto a posibles contradicciones existentes entre las fincas contempladas en el Plan de Liquidación y tan sólo algunas, que no todas, de las cedidas por el Administrador Concursal en el Título presentado a inscripción.

Por su importancia hemos de volver a insistir que para el propio Registrador no constituye la razón por la que se ha negado la inscripción; como no podía ser de otro modo, según el criterio seguido por esta misma Dirección General, tal y como nos recuerda en su Resolución de 21 de abril de 2025 (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), en la que nos vino a fundamentar:

"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.

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 (...).

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 nuestro caso, el valor de las cesiones ha venido a respetar el contemplado en el Plan, extremo este que confirma a propia calificación, por cuanto no ha venido a esgrimir al respecto la más mínima objeción.

Y en lo concerniente a estos desajustes producidos en tan sólo alguno de los inmuebles objeto de cesión respecto a los contemplados en el inventario del Plan se hace necesario recordar que tiene su plena justificación en Incidentes Concursales tramitados en dicho procedimiento concursal que no le corresponde evaluar al Registrador, dado que es la Administración Concursal la responsable de que la dación se ajuste al citado plan, al informe en el que se basa y a las correspondientes Sentencias que en nuestro caso han venido modificando la masa activa inicial, sin que pueda exigir la justificación de todos estos otros avatares del concurso, según el criterio seguido por esta misma Dirección General.

C) En cuanto a la innecesariedad de la adicional autorización judicial expresa que viene a ser exigida por la calificación recurrida con base en la anterior cuestión planteada.

En nuestro caso, por tanto, la operación de liquidación llevada a cabo por la Administración Concursal en el título presentado goza de autorización judicial por estar comprendida dentro del Plan de Liquidación aprobado, sin que tenga justificación legal alguna la exigencia de una nueva autorización judicial expresa para la misma.

Pero, a mayor abundamiento, no podemos pasar por alto que entre los testimonios de las resoluciones judiciales que le presentamos como documentos adicionales al título a inscribir se incluye el de una Providencia dictada con fecha del pasado 16 de julio de 2.025 por el Juzgado de lo Mercantil de Almería n.º 1 en los autos del correspondiente Concurso, por la que, en respuesta a la expresa petición que le fue elevada por la propia Administración Concursal, se acordaba que no era necesaria la autorización judicial pretendida por el Registrador, pronunciándose al respecto literalmente del modo siguiente: “no ha lugar a lo interesado, constando la escritura señalada y el plan judicialmente aprobado”.

De este modo podemos advertir como el propio Juzgado competente se ha venido a pronunciar de este modo tan contundente como escueto, en el entendimiento de la manifiesta innecesariedad de autorizar de nuevo lo que ya tuvo por autorizado.

Una vez fundamentado todo lo anterior, no podemos finalizar el presente recurso sin recordar que por este mismo Registrador ya se nos vino a inscribir sin la más mínima

objección una anterior Escritura Pública de cesión en pago parcial de deudas realizada entre las mismas partes y con idénticas características (Escritura de fecha 13 de octubre de 2.022, número de protocolo 911, y adjuntada como documento adicional al título) que ahora le han servido, para sorpresa de todos, para rechazarla.

Y, así mismo, ha venido a inscribir sin objeción todas las escrituras de compraventa otorgadas por el Administrador Concursal a favor de los compradores de la concursada, Proyectos del Levante S.A., a pesar de que las mismas se otorgaron más allá del límite temporal del año contemplado en el Concurso para las ventas directas, incurriendo de este modo en un cambio de criterio que entendemos, dicho sea con el mayor de los respetos, de todo punto arbitrario o, cuanto menos, injustificado.

Tercero. Documentos acompañados al presente recurso.

Dado que el presente Recurso se tramita ante el Registro de la Propiedad de Vera que emitió la calificación negativa, al mismo interesamos que se acompañe para la resolución del Recurso Gubernativo que se plantea, los siguientes documentos que fueron devueltos en su día por dicho Registro y hoy son reintegrados al mismo:

- Copia autorizada de la escritura objeto de calificación.
- Copia autorizada de la escritura de subsanación de la escritura anterior.
- Solicitud de cancelación de cargas tributarias.
- Nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Vera de fecha 29 de mayo de 2.025.
- Instancia aportando documentos para que se reanude el despacho del título a fin de su inscripción, así como todos los documentos que fueron acompañados a dicha instancia. Testimonios librados por el Juzgado a los efectos de la inscripción y providencia dictada por dicho Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Almería.
- Nota de calificación negativa del Registrador de la propiedad de Vera notificada el 22 de agosto de 2.025.
- Comunicación indicando el Registro competente para la calificación sustitutoria.
- Calificación sustitutoria del Registro número Dos de Almería.
- Escritura de cesión en pago otorgada en octubre de 2.022 por Pradul SL, actualmente Temfor Tierras S.L. y la Administración concursal, y que fue inscrita por el Sr. Registrador.

A los anteriores hechos, 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 Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de persona jurídica otorgante de la escritura, 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 (entendiendo como “dies a quo” el de la ratificación de la calificación por la Registradora que actuó en sustitución), 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 artículos 192, 415.5 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 1 de Almería, que fue objeto de recurso, y resuelto por la Audiencia Provincial Civil de Almería”.

Así mismo, todos los preceptos y resoluciones de esta DGSJyFP (especialmente, las de fechas 5 de diciembre de 2.019 y 21 de abril de 2.025) así como las de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, que hemos citados en los motivos del presente recurso y a los que nos remitimos en aras a evitar reiteraciones innecesarias.

A tenor de todo cuanto llevamos expuesto, es por lo que

Suplico que, teniendo por presentado en tiempo y forma, recurso gubernativo, contra la descrita calificación negativa recurrida emitida por el Registrador de Vera y, tras los trámites legales pertinentes, se sirva dictar Resolución por esta Dirección General por la que, estimando nuestro recurso, acuerde revocar la nota de calificación recurrida, dictando otra favorable a la inscripción registral pretendida; y todo con cuanto más proceda en Derecho proceda.»

V

El registrador recurrido emite informe en defensa de su nota de calificación el 14 de octubre de 2025 ratificándola en todos sus extremos, elevando 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 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 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, 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021, 21 de octubre de 2024 y de 5 de noviembre de 2025; la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Vigésimooctava) de 22 de diciembre de 2017; el auto de la Audiencia Provincial de Baleares (Sección Quinta) 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 cesión de bienes en pago parcial de deuda, subsanada en cuanto a su objeto, en la que la mercantil transmitente, debidamente representada por el administrador concursal, transmite una serie de inmuebles pertenecientes a una sociedad en liquidación concursal en pago de un crédito concursal.

– se acompaña copia del plan de liquidación, debidamente aprobado judicialmente, por el que se establecen las siguientes normas en su apartado sexto bajo el título: «Programa para la realización de bienes y Derechos: La administración concursal está obligada en el marco de la ley concursal a proceder a la realización de los bienes y derechos, en el plazo más breve posible, evitando incurrir en dilaciones indebidas en dicha realización. 6.1 Objetivos Enajenación directa el artículo 148 de la Ley Concursal 22/2003, establece que el Plan de Liquidación deberá contemplar, como primera opción, siempre que sea factible, la enajenación unitaria del conjunto de los establecimientos, explotaciones y cualesquiera otras unidades productivas de bienes y derechos del concursado de alguno de ellos.

Esta Administración concursal entiende que en el momento actual es prácticamente imposible considerar la venta de las promociones como una unidad productiva única cada una de ellas, debido a la envergadura de las mismas. Entiende además que no

existen unidades productivas, pues la concursada no dispone de trabajadores. Considera esta administración concursal por tanto conveniente optar por el método de enajenación directa de cada vivienda como unidad independiente.

No obstante dichas operaciones de liquidación no pueden postergarse por un período superior a 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación, a fin de evitar retrasos innecesarios en la tramitación del concurso. Por ello transcurrido dicho plazo, se acudirá al método de Subasta Judicial».

Continúa disponiendo el plan de liquidación bajo el subapartado titulado «enajenación mediante subasta judicial» que «la totalidad de los bienes de la concursada se intentarán enajenar mediante venta directa y de forma alzada o conjunta. De no conseguirlo en un plazo no superior al año se solicitará la subasta judicial de la totalidad de los bienes».

– el plan de liquidación es aprobado por auto del Juzgado de lo Mercantil de número 1 de Almería dictado el 26 de junio de 2015 en el seno del procedimiento concursal 743/2014 y la escritura de cesión de bienes en pago parcial de deuda se otorgó el 20 de marzo de 2025, casi diez años después de la referida aprobación.

2. 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 registrarán por lo establecido en la legislación anterior», debiendo por tanto acudirse a dicha normativa a la hora de resolver el presente recurso.

3. En primer lugar procede recordar el ámbito objeto del recurso. En tal sentido, como cuestión previa de carácter formal, hay que recordar que, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho (Resolución de 24 de julio de 2025).

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, concretamente las observaciones efectuadas por el funcionario calificador en la propia nota de calificación recurrida bajo la consideración, confirmada por los propios recurrentes, que carecen de la condición de defecto que impidan la inscripción. Por tanto, tal delimitación del ámbito objetivo del recurso supone la improcedencia de valoración alguna por parte de esta Dirección General respecto de las mismas.

4. Antes de resolver el presente caso, esta Dirección General quiere aludir a la cuestión relativa a la aplicación de la doctrina de los actos propios al que aluden los recurrentes, como nexo para determinar la «ratio decidendi» del presente recurso. Dicha afirmación, negada por el registrador recurrido en su informe en defensa de la calificación al no concurrir identidad en el supuesto fáctico, es totalmente errónea, puesto que el sistema registral español se basa en la calificación registral autónoma e

independiente. Así se desprende del artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando afirma que los registradores calificarán «bajo su responsabilidad». Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en resoluciones tales como la de 16 de diciembre de 2021 (vid., por todas), el registrador, al calificar un documento, no está vinculado por una calificación previa, sea propia o de otro registrador, de un documento similar, aunque este haya sido inscrito, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2017. Por tanto, no es aplicable el argumento de la doctrina de los actos propios alegada por el recurrente para resolver el presente recurso.

5. La naturaleza jurídica del negocio titulado ha sido objeto de interpretación por nuestro Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 5 de noviembre de 2025 al reconocer que: «La dación en pago (también conocida por su origen histórico como *datio pro soluto* o *datio in solutum*) sólo es objeto de previsiones parciales y diseminadas en nuestra normativa civil [arts. 1521, 1536.2.º y 1636 CC (a propósito de ciertos retractos legales), art. 1849 CC (en la extinción de la fianza)...]. Con todo, su admisibilidad es incuestionable a la luz del principio de autonomía de la voluntad (arts. 1255, 1166 CC). Además, esta figura cuenta con un amplísimo reconocimiento jurisprudencial y doctrinal. Como ya ha declarado esta sala en la sentencia n.º 175/2014, de 9 de abril, a propósito de una acción rescisoria concursal: “La dación en pago supone un concierto de voluntades entre deudor y acreedor por el que éste consiente recibir, con carácter solutorio, un *aliud pro alio* (una cosa por otra), con el efecto de extinguir la obligación originaria. Negocio que, como ha recordado esta sala, es complejo, pues participa de las características del pago o cumplimiento de una obligación, de la compraventa y de la novación por cambio de objeto que, con efectos solutorios, extingue la primitiva obligación”. Esta doctrina se reitera también en las sentencias de esta sala n.º 715/2014, de 16 de diciembre, y n.º 116/2018, de 6 de marzo. A su vez, esta jurisprudencia ya se recoge en otras muchas sentencias de esta sala; por citar sólo algunas: sentencias n.º 643/2009, de 1 de octubre, n.º 587/1997, de 28 de junio, n.º 881/1992, de 10 de octubre, con cita de numerosa jurisprudencia anterior, que distinguen entre la dación en pago (*datio pro soluto*) y la dación para pago (*datio pro solvendo*). En efecto, la dación en pago (*datio pro soluto*) consiste en la entrega de una cosa para extinguir una deuda anterior. Conviene destacar el efecto principal de la dación en pago: extinguir la obligación originaria, con lo que el deudor queda liberado definitivamente de ella. Así pues, la dación en pago produce, como efecto principal, y por el alcance solutorio que tiene, la completa satisfacción y extinción del crédito primitivo. El deudor (*solvens*) realiza, de acuerdo con el acreedor, una prestación distinta en lugar de la debida originalmente, que extingue la obligación. Además, puesto que con la dación en pago se extingue el crédito con todas sus consecuencias, esto comporta también el efecto lógico de la extinción de los derechos de garantía establecidos a favor del acreedor. En cambio, la dación para pago (también llamada *datio pro solvendo* o pago por cesión de bienes), contemplada en el art. 1175 CC, consiste en que el deudor propietario entrega a un acreedor la posesión de determinados bienes y le encomienda (o autoriza o faculta para) que proceda a su venta o realización, con la obligación de aplicar el resultado de la enajenación a extinguir el crédito en el importe obtenido. Por tanto, si el precio obtenido es mayor, una vez satisfecha totalmente la deuda, el remanente se entrega al deudor. Y si el precio obtenido no cubre totalmente la deuda, ésta subsiste en la parte que falte, salvo pacto en contrario».

6. Por último, entrando en el fondo del presente recurso, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo respecto de las facultades del administrador concursal en la fase de liquidación al reconocer que «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» (Resolución de 21 de abril de 2025).

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 y, en consecuencia, 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».

7. El motivo de recurso alegado por el registrador en su calificación debe ser confirmado 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 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 (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892) 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 art. 18 LH”.

8. En el presente expediente resulta acreditado de manera incontrovertida que la previsión de la «enajenación directa» como medio de realización de bienes y derechos queda expresamente limitada a un plazo no «superior a 12 meses desde la aprobación del Plan de Liquidación» (apartado 6.1 del plan de liquidación), transcurrido el cual deberá acudir, de manera inexorable, al «método de Subasta Judicial». Por tanto, aprobado el plan por el referido auto de 26 de junio de 2015 no resultaría procedente enajenación alguna al margen de la propia Subasta Judicial una vez transcurrido el citado plazo.

De igual modo debe ser desestimada la pretensión del recurrente al pretender circunscribir la referida limitación temporal exclusivamente a las operaciones de liquidación consistentes en ventas directas, entendiendo que cualquier otro negocio

traslativo pudiera acordarse de manera atemporal. Efectivamente, tal y como advierte el propio registrador, los términos en que el plan de liquidación ha sido redactado y aprobado judicialmente no plantean duda alguna respecto del ámbito de aplicación del referido límite temporal al aplicarlo, dentro del «programa de realización de bienes y derechos», a todas las «enajenaciones» acordadas con independencia del tipo de negocio jurídico titulado, en nuestro caso, la cesión de bienes en pago parcial de un crédito.

En tal sentido se ha manifestado nuestro Tribunal Supremo en la reciente Sentencia 4935/2025, de 5 de noviembre, al disponer en relación a una dación en pago parcial de un crédito concursal que «reconducida la cuestión al presente caso, es evidente que en la escritura de 17 de diciembre de 2020, otorgada por la concursada y SAREB, no se contiene ninguna dación para pago, por lo que resulta indiferente la rúbrica que le dieron las partes. En efecto, la escritura no contiene ningún mandato o autorización a SAREB para que proceda a la enajenación de las fincas registrales a un tercero, y hacerse pago con el producto de tal venta. Antes bien, esta escritura pública documenta que la concursada transmite a SAREB la propiedad de tales fincas gravadas con la hipoteca, esto es, afectas al privilegio especial de SAREB. En consecuencia, mediante esta dación en pago, el crédito privilegiado de SAREB se extingue completamente. De ahí también la similitud de la cesión en pago a la compraventa, pues el deudor transmite al acreedor la propiedad del bien, para que dicho acreedor aplique el bien recibido a la extinción del crédito, por lo que dicho crédito tiene la misma función que el precio en la compraventa. Como se ha indicado, la norma del art. 211.3 TRLC es de ius cogens, por lo que en el concurso de acreedores la realización de bienes afectos a privilegio especial mediante la dación en pago conlleva la completa satisfacción del crédito privilegiado. Con respecto al anterior art. 155.4 LC (ex Ley 38/2011), la norma del art. 211.3 TRLC no altera, en absoluto, el efecto principal de la dación en pago; antes bien, se limita a aclarar o precisar la interpretación del referido art. 155.4 LC. En conclusión: el art. 211.3 TRLC no ha incurrido en ultra vires, ya que no vulnera los límites extrínsecos de la delegación legislativa».

9. Por último, debe confirmarse que en nada quedan alteradas las anteriores conclusiones, tal y como alega el recurrente, por la incorporación al presente expediente de la providencia de 16 de julio de 2025 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Almería que dispone, literalmente, que «presentado escrito por el Sr Procurador d. J L. S. M., en la representación acreditada, incorpórese a los autos, y respecto del mandamiento solicitado, no ha lugar a lo interesado constando la escritura señalada y el plan de judicialmente aprobado», al no resultar del mismo preceptiva resolución judicial que valide el negocio calificado.

Por tanto, y en consideración a las normas aprobadas en el referido plan judicialmente aprobado, resulta patente, dado el transcurso del plazo de 12 meses estipulado para la transmisión directa de los bienes, el carácter imperativo de la enajenación en subasta judicial. 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 los plazos de realización directa del bien en perjuicio tanto del deudor como de los acreedores.

Por consiguiente, en atención al transcurso del plazo desde la aprobación del plan de liquidación hasta la titulación de la cesión en pago parcial de la deuda, casi una década, 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, 30 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.