

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16919** *Resolución de 10 de septiembre de 2021, 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 Jaén n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca a un Ayuntamiento en virtud de una escritura de disolución y liquidación de sociedad mercantil.*

En el recurso interpuesto por el notario de Jaén, don Antonio Roberto García García, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jaén número 3, don Miguel Román Sevilla, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca a un Ayuntamiento en virtud de una escritura de disolución y liquidación de sociedad mercantil.

#### Hechos

##### I

Por escritura de disolución y liquidación de sociedad mercantil, autorizada el día 5 de noviembre de 2019 por el notario de Jaén, don Antonio Roberto García García, número 1.273 de protocolo, los liquidadores de la sociedad mercantil «Gestora del Nuevo Polígono Industrial, S.A.» procedieron a elevar a público el acuerdo de extinción de la sociedad y reparto del haber social entre los socios. Se acreditaba la inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

El título se acompañaba de las siguientes copias autorizadas: a) escritura autorizada el día 19 de diciembre de 2019 por el notario de Jaén, don Luis Antonio de Loma-Ossorio Rubio, número 1.411 de protocolo, acreditativa del cumplimiento de determinada condición suspensiva; b) escritura autorizada el día 16 de octubre de 2020 por el notario de Córdoba, don Javier Carrero Pérez-Angulo, número 2.418 de protocolo, de aceptación de las adjudicaciones por el socio «Cajasur Banco, S.A.U.», y c) escritura autorizada el día 24 de noviembre de 2020 por el notario de Jaén, don Antonio Roberto García García, número 1.485 de protocolo, de aceptación de las adjudicaciones por el socio «Ayuntamiento de Jaén», incorporando certificación de acuerdo del Pleno Municipal y certificación del Inventario Municipal, que especificaba el carácter de los bienes adquiridos.

El reparto de haber social consistía, entre otros extremos, en: a) la adjudicación de determinados inmuebles al socio «Cajasur Banco, S.A.U.», que a su vez asumía el pago de los préstamos hipotecarios inscritos a su favor en dichas fincas y en aquellas que se adjudicaban al Ayuntamiento; es decir, se convertía en acreedor y deudor simultáneamente de los mismos créditos, y b) la adjudicación de determinados inmuebles al Ayuntamiento de Jaén. No se incorporaba ni se acompañaba valoración pericial, verificado por técnico competente, de los bienes adjudicados al Ayuntamiento de Jaén.

Se solicitaba la inscripción parcial, limitada a las fincas adjudicadas a «Cajasur Banco, S.A.U.».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jaén número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 2360 del año: 2021.

Asiento N.º: 575 Diario: 54 Presentado el 18/05/2021 a las 13:36:29.

Presentante: G., J. M.

Interesados: Cajasur Banco SAU, Ayuntamiento de Jaén.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: disolución y liquidación de sociedad mercantil.

N.º Protocolo: 1273/2019 de 05/12/2019.

Notario: Antonio Roberto García García, Jaén.

En relación al documento arriba reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado.

El asiento de presentación, se entenderá prorrogada por el plazo legal establecido, es decir 60 días, a contar desde la recepción de la presente.

Hechos.

1. Por la escritura presentada, los liquidadores de la sociedad mercantil “Gestora del Nuevo Polígono Industrial, S.A. en liquidación” proceden a elevar a público el acuerdo de extinción de la sociedad y reparto del haber social entre los socios. Se acredita la inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

El título presentado se acompaña de copias autorizadas de:

a) Escritura autorizada por Don Luis Antonio De Loma–Ossorio Rubio, el 19 de Diciembre de 2019, protocolo 1411, acreditativa del cumplimiento de determinada condición suspensiva.

b) Escritura autorizada por Don Javier Carrero Pérez–Angulo, el 16 de Octubre de 2020, protocolo 2418, de aceptación de las adjudicaciones por el socio “Cajasur Banco S.A.U.”

c) Escritura autorizada por Don Antonio Roberto García García, el 24 de Noviembre de 2020, protocolo 1485, de aceptación de las adjudicaciones por el socio “Ayuntamiento de Jaén”, incorporando certificación de acuerdo del Pleno municipal y certificación del Inventario Municipal, que especifica el carácter de los bienes adquiridos.

2. El reparto de haber social consiste, entre otros extremos, en:

a) La adjudicación de determinados inmuebles al socio “Cajasur Banco, S.A.U.”, que a su vez asume el pago de los préstamos hipotecarios inscritos a su favor en dichas fincas y en aquellas que se adjudican al Ayuntamiento; es decir, se convierte en acreedor y deudor simultáneamente de los mismos créditos.

b) La adjudicación de determinados inmuebles al Ayuntamiento de Jaén. No se incorpora ni se acompaña valoración pericial, verificado por técnico competente, de los bienes adjudicados al Ayuntamiento de Jaén.

3. Se solicita la inscripción parcial, limitada a las fincas adjudicadas a “Cajasur Banco S.A.U.”

Fundamentos de Derecho.

Con carácter previo interesa señalar que la previa inscripción de la escritura en el Registro Mercantil, y consecuentemente, la previa calificación positiva del Registrador Mercantil, no condiciona la presente calificación registral pues, como señaló la DGRN en Resolución de 13 de Octubre de 2004, en recurso interpuesto contra calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid N.º 6 (en la misma línea que la Resolución DGRN de 13 de Febrero de 1986): “debe tenerse en cuenta que en el caso de liquidación de la sociedad el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares actos de adjudicación de los bienes sociales y las consiguientes modificaciones en la titularidad jurídico–real de aquéllos, sino la extinción de la sociedad.

Si a ello se unen las evidentes consideraciones de índole práctica, no debe sorprender que el legislador, aun sin desconocer que la realidad y exactitud de dicha extinción depende en definitiva de la validez y eficacia de tales adjudicaciones, estime que es título suficiente para la constatación registral de la extinción la escritura pública otorgada unilateralmente por los liquidadores que recoja –entre otros extremos relativos al acuerdo social y la falta de impugnación del mismo– su manifestación de haber satisfecho a los socios la cuota resultante de la liquidación (cfr. artículos 121 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 247.1.4.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil).

En cambio, cuando se trata de inscribir tales adjudicaciones en el Registro de la Propiedad y habida cuenta que de la inscripción derivaría la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), es necesario, conforme a las normas de Derecho inmobiliario, que en la calificación a que su práctica está sujeta se aprecie si existe aceptación por el adjudicatario con capacidad suficiente, por lo que tal extremo debe resultar de la escritura calificada (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), mediante su comparecencia en nombre propio o debidamente representados, sin que sea suficiente a tal efecto el hecho de que el liquidador certifique sobre los referidos acuerdos sociales, toda vez que su certificación no es más que un documento privado, sin el valor e importantes efectos que en nuestro Derecho se atribuyen al documento autorizado por un funcionario público –cfr. artículos 1216 y 1218 del Código Civil; y 1 y 17 bis.2.b) de la Ley del Notariado.”

Sentado lo anterior, es decir, que los actos con trascendencia jurídico real inmobiliaria que se deriven de los acuerdos adoptados deben ser calificados por el Registrador de la Propiedad, se observa el siguiente defecto que impide la inscripción:

Es preciso aportar valoración pericial, verificada por técnico competente, de los bienes adjudicados al Ayuntamiento, de acuerdo con los Artículos 11 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de 13 de Junio de 1986, 10 de la Ley 7/1999 de 29 de Septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y 21 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006 de 24 de enero.

Lo anterior no se altera por el hecho de haber solicitado la inscripción parcial a favor del otro socio: las adjudicaciones se condicionan recíprocamente (el tomar de más para uno implica necesariamente el tomar de menos para otro) por lo que el valor que se atribuya a los bienes adjudicados al Ayuntamiento condiciona las adjudicaciones de ambos socios. En este sentido, cabe destacar la aplicación de las reglas de partición de herencia que se deriva de los Artículos 1708 del Código Civil y 234 del Código de Comercio y, en consecuencia, la aplicación de los Artículos 1058 y 1061 del Código Civil y la necesidad de valorar los bienes como paso previo a la adjudicación de los mismos.

En la citada escritura de 24 de Noviembre de 2020 (García García–1485/2020) se incorpora una certificación municipal expresiva de la incorporación de los bienes adquiridos al Inventario Municipal, indicando el valor con el que constan inventariados dichos bienes. Sin embargo, que los bienes consten inventariados con un determinado valor no permite presuponer que tales bienes han sido objeto de la necesaria valoración pericial por técnico competente.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Román Sevilla registrador/a de Registro Propiedad de Jaén 3 a día uno de junio del dos mil veintiuno.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Roberto García García, notario de Jaén, interpuso recurso el día 21 de junio de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos.

1. (...)

Interesa destacar que tal valoración es coincidente con la que resulta de la propia escritura de liquidación y extinción de sociedad, de los balances y del informe de las actuaciones de liquidación que figuran incorporados a la misma.

2. Que en el informe de las actuaciones de liquidación que figura incorporado a la referida escritura de liquidación y extinción de sociedad se hizo constar lo siguiente:

“...Una vez abierto el período de liquidación, con fecha 20 de septiembre de 2017, dentro del plazo legal de tres meses establecido en el artículo 383 de la LSC, los liquidadores formularon el inventario y el balance inicial de liquidación de la Sociedad a fecha 25 de julio de 2017, en el que quedaron recogidas las partidas a valor liquidativo. Dado que el grueso de este balance lo conforman los activos inmobiliarios, la valoración se recoge conforme a la contenida en el Informe de Valoración suscrito por Vega 15 Arquitectura y urbanismo, que es un tercero independiente a la Sociedad...”.

Resulta de la certificación del acuerdo de la Junta General de Accionistas, que figura incorporado a la referida escritura, que fueron aprobados, por unanimidad, el balance final de liquidación de la sociedad, el informe completo sobre las operaciones de liquidación, en todos sus extremos y el proyecto de división entre los accionistas del activo resultante de la liquidación, en todos sus extremos.

3. Que dicha escritura de liquidación y extinción de sociedad fue calificada negativamente por el citado sr. registrador por el siguiente defecto que “impide la inscripción”: “...Es preciso aportar valoración pericial, verificada por técnico competente, de los bienes adjudicados al Ayuntamiento, de acuerdo con los Artículos 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986, 10 de la Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y 21 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006 de 24 de enero.”

“Lo anterior no se altera por el hecho de haber solicitado la inscripción parcial a favor del otro socio: las adjudicaciones se condicionan recíprocamente (el tomar más para uno implica necesariamente el tomar menos para otro) por lo que el valor que se atribuya a los bienes adjudicados al Ayuntamiento condiciona las adjudicaciones de ambos socios. En este sentido, cabe destacar la aplicación de las reglas de partición de herencia que se deriva de los artículos 1708 del Código Civil y 234 del Código de Comercio y, en consecuencia, la aplicación de los artículos 1058 y 1061 del Código Civil y la necesidad de valorar los bienes como paso previo a la adjudicación de los mismos.”

En la citada escritura de 24 de noviembre de 2020 (García García– 1485/2020) se incorpora una certificación municipal expresiva de la incorporación de los bienes inmuebles al Inventario Municipal, indicando el valor con el que constan inventariados dichos bienes. Sin embargo, que los bienes consten inventariados con un determinado valor no permite presuponer que tales bienes han sido objeto de la necesaria valoración pericial por técnico competente.”

4. Que dicha calificación fue notificada al Notario recurrente, vía telefax, con fecha 2 de junio de 2021.

Fundamentos de Derecho.

I La calificación del sr. Registrador se fundamenta en los Artículos 11 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 13 de junio de 1986, 10 de la

Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y 21 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006 de 24 de enero.

Todas estas disposiciones hacen referencia a la adquisición a título oneroso de bienes inmuebles por la Entidades Locales. Pero es lo cierto que en el caso de la escritura calificada no nos encontramos en el supuesto contemplado en los citados artículos. Como ya declarara la Resolución del Centro Directivo de 13 de febrero de 1986 y lo confirma, también, la de 14 de febrero de 2019, la división del haber societario dentro de un proceso de liquidación, participa de la naturaleza de acto particional, por lo que habrán de ser tenidas en cuenta las normas que regulan la partición de las herencias (cfr. Artículo I. 708 del Código Civil y 234 del Código de Comercio) y en especial los artículos 1.059 y 1.061 del Código Civil. De ahí que en el seno de un proceso liquidación de una sociedad no pueda quedar a voluntad de uno de los socios (en este caso el Ayuntamiento) la valoración de los bienes que le sean adjudicados.

Por ello, y para dar cumplimiento a esos preceptos referentes a la partición de las herencias, los liquidadores valoraron los bienes en los términos que resultan del informe de liquidación que figura incorporado a la escritura calificada, de conformidad con la valoración contenida en el informe de valoración suscrito por Vega 15 Arquitectura y Urbanismo que, como ellos indican, es un tercero independiente de la sociedad. Valoración que, como ha quedado reflejado en los antecedentes de hecho, fue aprobada, por unanimidad, por la Junta General de la Sociedad.

Por último, no debemos olvidar el carácter imperativo de las normas que regulan la liquidación de la sociedad, como así lo ha declarado el Tribunal Supremo en Sentencia de la Sala de lo Civil de 15 de julio de 2003: "La liquidación de la sociedad comprende una serie de actos dirigidos a la satisfacción de los acreedores sociales y a la distribución del patrimonio social remanente entre los socios; su finalidad es la protección de los intereses contrapuestos de los socios y de los acreedores sociales. En consecuencia, no hay duda del carácter imperativo de las normas que lo regulan y su infracción produce la nulidad del acuerdo social que lo aprueba".

II En consonancia con lo anteriormente expuesto, ajustándose la liquidación y extinción de sociedad formalizada en la escritura calificada a las disposiciones de los artículos 371 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y a lo preceptuado en los artículos 1.058 y 1.061 del Código Civil, debe decaer el defecto expresado en la calificación.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 24 de junio de 2021, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 10 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; 21 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; 397 y 398 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 1986 y 13 de octubre de 2004.

1. Inscrita en el Registro Mercantil la disolución y liquidación de una sociedad de la que había sido socio el Ayuntamiento de Jaén, es suspendida su inscripción en el Registro de la propiedad de Jaén número 3, en cuanto a las adjudicaciones efectuadas al otro socio «Cajasur Banco, S.A.U.», por no aportarse valoración pericial, verificada por

técnico competente, de los bienes adjudicados al Ayuntamiento, de acuerdo con los artículos 11 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de 13 de junio de 1986, 10 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y 21 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía aprobado por el Decreto 18/2006, de 24 de enero. Entiende el registrador que el hecho de estar inscrita en el Registro Mercantil la disolución y liquidación no excluye la calificación por parte del Registrador de la propiedad, y ello aunque la inscripción parcial solicitada se limite a las adjudicaciones a favor del otro socio.

El recurrente entiende que estas disposiciones hacen referencia a la adquisición a título oneroso de bienes inmuebles por la entidades locales, pero en el caso de la escritura calificada no nos encontramos ante la división del haber societario dentro de un proceso de liquidación que participa de la naturaleza de acto particional, y además se incorpora un informe de valoración coincidente con la que resulta de la propia escritura de liquidación y extinción de sociedad, de los balances y del informe de las actuaciones de liquidación que figuran incorporados a la misma.

2. Tiene razón el registrador de la Propiedad que la previa calificación positiva del registrador Mercantil no condiciona la calificación registral para el acceso de los títulos al Registro de la Propiedad, pues, como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 13 de octubre de 2004, (en la misma línea que la Resolución de 13 de febrero de 1986) «debe tenerse en cuenta que en el caso de liquidación de la sociedad el objeto propio de la inscripción en el Registro Mercantil no son los singulares actos de adjudicación de los bienes sociales y las consiguientes modificaciones en la titularidad jurídico-real de aquéllos, sino la extinción de la sociedad. Si a ello se unen las evidentes consideraciones de índole práctica, no debe sorprender que el legislador, aun sin desconocer que la realidad y exactitud de dicha extinción depende en definitiva de la validez y eficacia de tales adjudicaciones, estime que es título suficiente para la constatación registral de la extinción la escritura pública otorgada unilateralmente por los liquidadores que recoja —entre otros extremos relativos al acuerdo social y la falta de impugnación del mismo— su manifestación de haber satisfecho a los socios la cuota resultante de la liquidación (cfr. artículos 121 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 247.1.4.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil). En cambio, cuando se trata de inscribir tales adjudicaciones en el Registro de la Propiedad y habida cuenta que de la inscripción derivaría la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito al titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), es necesario, conforme a las normas de Derecho inmobiliario, que en la calificación a que su práctica está sujeta se aprecie si existe aceptación por el adjudicatario con capacidad suficiente, por lo que tal extremo debe resultar de la escritura calificada (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), mediante su comparecencia en nombre propio o debidamente representados, sin que sea suficiente a tal efecto el hecho de que el liquidador certifique sobre los referidos acuerdos sociales, toda vez que su certificación no es más que un documento privado, sin el valor e importantes efectos que en nuestro Derecho se atribuyen al documento autorizado por un funcionario público —cfr. artículos 1216 y 1218 del Código Civil; y 1 y 17 bis.2.b) de la Ley del Notariado—».

También es cierto que los defectos que puedan afectar a las adjudicaciones efectuadas a un socio inciden en la calificación global de la entera operación de liquidación societaria, sin que quepa la inscripción parcial de las adjudicaciones a los demás socios.

3. Pero en el supuesto de hecho de este expediente no está justificada la nota de calificación realizada. No puede exigirse en una disolución y liquidación societaria el cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 11 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de 13 de junio de 1986 y 21 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales de Andalucía aprobado por el Decreto 18/2006, de 24 de enero, que están referidos a las adquisiciones de bienes a título oneroso por las corporaciones locales.

Estos preceptos, encaminados a salvaguardar los intereses de la Administración Pública local en la fijación del precio o contraprestación, no son aplicables en sede de

disolución y liquidación de una sociedad mercantil, que se rige por su normativa específica, y cuya causa económico-jurídica (la restitución del activo social a los socios, una vez pagados a los acreedores) no puede equipararse a la de la adquisición por precio o contraprestación o cualquier otro título oneroso, como pudiera ser en una compraventa, permuta, o similar.

4. En la disolución y liquidación de una sociedad de capital la garantía de una correcta fijación del valor de los bienes adjudicados, en beneficio no sólo de los socios sino de los acreedores, descansa en otras cautelas legales, como es el informe de los administradores, el balance final de liquidación, la aprobación de la junta, y la responsabilidad solidaria de los socios en caso de aparición de pasivo sobrevenido. Incluso la inscripción de la liquidación en el Registro mercantil tiene mero valor presuntivo y relativo, pues la cancelación registral meramente presume (no determina) la extinción de la personalidad jurídica (efecto presuntivo), surtiendo la extinción plenos efectos frente a los acreedores que haya sido satisfechos, pero no contra los que no han cobrado sus créditos (efecto relativo). Si por error o mala fe de los liquidadores quedan deudas por pagar, el acreedor conserva íntegramente todos sus derechos y, en lo que a él respecta, continúa existiendo la sociedad. Por lo tanto, aunque estén cancelados los asientos, el acreedor puede interponer su demanda contra la sociedad sin que encuentre respaldo una excepción de falta de personalidad jurídica.

Por tanto, la garantía jurídica del acreedor social no satisfecho convive con la responsabilidad personal de los socios (los antiguos socios responderán solidariamente de las deudas sociales no satisfechas hasta el límite de lo que hubieran recibido como cuota de liquidación) y de los liquidadores (responderán en caso de dolo o culpa en el desempeño de su cargo), que vienen establecidas en los artículos 397 y 399 del texto refundido de la Ley de Sociedades de capital.

5. En el caso objeto de este expediente, de la certificación del acuerdo de la junta general de accionistas, que figura incorporado a la referida escritura, resulta que fueron aprobados, por unanimidad, el balance final de liquidación de la sociedad, el informe completo sobre las operaciones de liquidación, en todos sus extremos y el proyecto de división entre los accionistas del activo resultante de la liquidación, sobre la base de un informe técnico de valoración, siendo tal valoración coincidente con la que resulta de la propia escritura de liquidación y extinción de sociedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 10 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.