

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3301 *Resolución de 3 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mahón, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de transmisión de bienes en pago de cuota de liquidación de sociedad mercantil.*

En el recurso interpuesto por don M. C. A., en concepto de liquidador de la sociedad «Nuevo Encinar, S.A.», y doña C. Z. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mahón, don Ángel de la Puente Jiménez, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de transmisión de bienes en pago de cuota de liquidación de sociedad mercantil.

Hechos

I

Por el notario de Madrid, don Pedro José Bartolomé Fuentes, se autorizó, el día 30 de septiembre de 2015, escritura en la que comparece, de una parte, el recurrente como liquidador de la sociedad «Nuevo Encinar, S.A.» y, por otra, doña C. Z. G. El liquidador fue designado en el ámbito del procedimiento judicial número 188/2010 seguido en el Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid, y su cargo consta inscrito en el Registro Mercantil. De la exposición resulta lo siguiente:

- a) Que los dos únicos socios de la sociedad, casados entre sí en régimen de separación de bienes, son la compareciente doña C. Z. G. y don J. F. C.
- b) Que la sociedad se encuentra disuelta por así haberlo acordado el Juzgado de lo Mercantil número 9 de Madrid en resolución de fecha 29 de mayo de 2009, inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil.
- c) Que la sociedad no ha aprobado cuentas anuales durante diversos ejercicios.
- d) Que el anterior administrador único, el socio don J. F. C., dispuso de determinadas cantidades de la tesorería social en concepto de préstamos retribuidos cancelables contra su cuota de liquidación.
- e) Que el liquidador ha llevado a cabo determinadas operaciones de liquidación fijando las cuotas de liquidación correspondientes a los dos socios resultando deudor el socio don J. F. C. frente a la sociedad.
- f) Que el liquidador ha llevado a cabo un balance de situación en fecha 26 de septiembre de 2009 del que resulta la inexistencia de acreedores frente a la sociedad y la existencia de determinados activos sociales.
- g) Que con la finalidad de concluir las operaciones de liquidación y ante la dificultad de proceder a la enajenación de diversos bienes ha propuesto a la socia compareciente la transmisión de los activos pendientes por lo que, sin perjuicio de la aprobación del balance final de liquidación, se fija la cuota de liquidación por cada acción, resultando que al socio don J. F. C. le corresponde una cantidad negativa que debe restituir a la sociedad y a la otra socia, doña C. Z. G., se le adjudican el conjunto de bienes que se inventarían por título de pago de cuota de liquidación, entre los que se encuentra la finca que da lugar al presente expediente. Si no llegara a aprobarse el balance de liquidación en un plazo que concluye el día 30 de septiembre de 2020 deberá pagar el precio de la oferta en dinero. Esta oferta ha sido notificada notarialmente al otro socio, don J. F. C., quien no ha contestado al requerimiento efectuado. Como presupuesto para la transmisión, doña C. Z. G. renuncia al derecho al pago en dinero de la cuota de liquidación establecido en el artículo 393 de la Ley de Sociedades de Capital.

h) Que el liquidador ha formulado un balance final de liquidación que será el que se someta a la aprobación de la junta general del que resulta la cuota de liquidación por acción y las adjudicaciones a cada socio, correspondiendo a don J. F. C. determinada cuota que ya ha recibido de la sociedad; siendo la cantidad recibida superior a la cuota debe restituir a la sociedad la cantidad de que es deudor.

A continuación, el liquidador transmite a la socia doña C. Z. G. los distintos lotes en que se ha dividido el activo social entre los que se encuentra la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón. Se hace constar expresamente que la transmisión se hace por título de pago parcial de la cuota de liquidación. Finalmente, se hace constar que la transmisión es definitiva pero, si no llegara a probarse el balance de liquidación en un plazo que concluiría el día 30 de septiembre de 2020 y se declarase por resolución judicial la improcedencia del título de adjudicación en pago de cuota de liquidación, éste se convertiría en compraventa, obligándose la adquirente a satisfacer en dicha fecha a la sociedad la cantidad en que se le ha atribuido. Se hace constar que dicho pacto tiene eficacia interna por lo que se solicita su no inscripción en el Registro de la Propiedad.

Consta al final de la escritura, como documento unido, un balance de liquidación, si bien en él sólo consta el patrimonio neto y pasivo sin partida alguna de activo.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación el día 5 de noviembre de 2015: «Registro de la Propiedad de Mahón Don Ángel de la Puente Jiménez En relación con la escritura autorizada en Madrid el 30 de septiembre de 2015 por el Notario Pedro J. Bartolomé Fuentes, número 1776 de protocolo presentado telemáticamente en este Registro el día 01-10-2015 con el asiento 2159.0 del Diario 148 se notifica que: «Calificado el documento, que fue presentado en este Registro el día 1 de Octubre de 2015 bajo asiento número 2159-0 del Diario 148, se suspende la inscripción del mismo, en base a los siguientes hechos: 1.–En la escritura se liquida una S.A. por el liquidador y una de las socias, no compareciendo el otro socio. 2.–Falta de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, donde está domiciliada la sociedad-Artº 2 y 94 RRM-. 3.–No consta ni que haya sido aprobado el balance final ni se aporta dicho balance, como exige el art 390 de la LSC. La suspensión de la práctica de la inscripción determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Nº Entrada: 4008/2015 Fecha de Presentación: 01-10-2015 Hora Presentación: 09:00 Diario: 148 Asiento: 2159.0 Fecha Vencimiento: Prórroga Indefinida Protocolos/Autos: 1776 Fecha Documento: 30-09-2015».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. A., en concepto de liquidador de la sociedad «Nuevo Encinar, S.A.», y doña C. Z. G. interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 8 de diciembre de 2015, en el que alegan, tras llevar a cabo un exhaustivo resumen del contenido de la escritura pública, lo siguiente: Primero.–Que la escritura documenta la enajenación onerosa de bienes sociales por parte del liquidador al amparo del artículo 387 de la Ley de Sociedades de Capital y no una liquidación al amparo del artículo 395, como resulta claramente de la cláusula segunda en la que se transmite el inmueble y de la cláusula décima de la que resulta que el liquidador asume la obligación de convocar junta general para la aprobación del balance final como requisito previo a la liquidación, y Que de la misma escritura resulta que la falta de aprobación de las cuentas anuales de los últimos ejercicios hace previsible que tampoco se apruebe el balance final y por eso el liquidador se obliga a solicitar, en su caso, la aprobación judicial del balance final; Segundo.–En cuanto al requisito de inscripción previa en el Registro Mercantil, dicha exigencia es contradictoria con la finalidad de enajenación como presupuesto de la liquidación posterior. Además, de los preceptos citados para justificarla no se deriva impedimento alguno para llevar a cabo la inscripción solicitada. La falta de motivación

suficiente introduce inseguridad y causa indefensión a los recurrentes, y Tercero.–La calificación no se pronuncia sobre la validez de la causa del contrato o de su aptitud para la atribución patrimonial que contiene la escritura. A pesar de que el artículo 326 limita el objeto del recurso al contenido de la nota de calificación, los recurrentes quieren defender otras cuestiones no planteadas, pero de incidencia en el recurso: a) En este sentido, el crédito del socio al pago de la cuenta de liquidación no es exigible sino una vez que ha transcurrido el período para impugnar el balance (artículo 394 de la Ley de Sociedades de Capital). Nada impide que en el negocio en pago de deuda, la deuda no esté vencida o incluso que sea futura. En el contrato documentado, las partes podrían haber llevado a cabo una dación en pago de deuda futura, pero han preferido llevar a cabo una transmisión en firme por un precio global determinado que debe ser satisfecho mediante la compensación del crédito que resulte a favor de la adquirente o bien mediante el pago en metálico, si en determinado plazo el crédito no llega a nacer. Por este motivo, en el balance final protocolizado en la escritura se contabiliza el crédito contra la socia adquirente. En consecuencia, la transmisión en pago de cuota de liquidación es un negocio válido (artículo 1271 del Código Civil) y se ha previsto que, en caso de no nacer dicha cuota, se transforme en un contrato de compraventa; b) El liquidador no tiene por qué disponer del patrimonio social mediante negocios cuya contraprestación consista en dinero pues no existe dicha limitación. El estatuto del liquidador está comprendido por las normas de los artículos 209 a 251 de la Ley de Sociedades de Capital y su ámbito de actuación se extiende a las operaciones precisas para llevar a cabo la liquidación. En el supuesto de hecho, el liquidador intentó la enajenación en pública subasta notarial de los inmuebles inventariados que quedó frustrada porque el adjudicatario no llevó a cabo el pago del precio. Consecuentemente, para calificar los actos precisos para la liquidación de la sociedad, debe ponerse en contexto del caso concreto. El liquidador podía haber celebrado nueva subasta o haber enajenado los bienes e incluso reclamado judicialmente contra el socio deudor, opciones todas que habrían dilatado el período de liquidación, haciéndolo excesivo en los términos del artículo 389 de la Ley de Sociedades de Capital. Mediante la operación realizada se ha conseguido: respetar los derechos del socio que no concurre, concediéndole un derecho de preferencia en la adquisición, enajenar activos que no han podido realizarse en pública subasta, obtener un precio superior a su tasación, evitar reclamaciones judiciales para realizar los activos consistentes en créditos de dinero y finalizar las operaciones de liquidación y formular el balance final que sólo contiene un crédito a favor de la sociedad y contra los dos socios por igual importe a cada uno de ellos. El negocio tiene causa, es lícita y cumple los requisitos del artículo 1271 del Código Civil, estableciendo además las partes un plazo para la compensación con el crédito futuro derivado de la cuota de liquidación previendo que si no se produce compensación, habrá que satisfacer un precio en dinero, previéndose igualmente la mutación de la causa del contrato, y c) A pesar de lo que afirma la nota, el balance de liquidación se incorpora a la escritura y debe revocarse la nota en este aspecto. En definitiva, y en cuanto a la necesidad de aprobación del balance final, está fuera de duda, pero lo que se instrumenta no es una liquidación de la sociedad, sino una enajenación onerosa de bienes por parte del liquidador al amparo del artículo 387 de la Ley de Sociedades de Capital. No habiéndose llevado a cabo una escritura de liquidación de la sociedad, no procede la exigencia de previa inscripción en el Registro Mercantil.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 22 de diciembre de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificado el notario autorizante, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 21 y 40 de la Ley Hipotecaria; 16, 19 y 22 del Código de Comercio; 371, 375, 379, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 391, 393, 394, 395 y 399 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, 30 de marzo de 1993, 26 de enero de 1994, 29 de octubre y 20 de noviembre de 1998, 12 de febrero y 27 de noviembre de 1999, 22 de mayo y 23 de julio de 2001, 3 de marzo de 2012 y 5 de marzo y 16 de octubre de 2015.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura que se titula de transmisión de bienes en pago de cuota de liquidación de sociedad mercantil. El liquidador de una sociedad anónima, tras una exposición de motivos que por extenso consta en los hechos, transmite el pleno dominio de una serie de bienes (agrupados en lotes), entre los que se encuentra la finca que provoca el presente expediente, a una de los dos socios en pago de la cuota de liquidación de la sociedad. Se pacta que la causa de la transmisión del bien inmueble a que se refiere la presente es por título de pago parcial de la cuota de liquidación por cuantía de 570.000 euros. Se pacta que la transmisión es definitiva pero que si no llega a aprobarse el balance final de liquidación de la sociedad el título de adjudicación en pago de cuota de liquidación se modificará y convertirá en compraventa quedando obligada la transmisaria a pagar a la sociedad la cantidad anteriormente reseñada, en dinero, quedando anulado el pago parcial de cuota de liquidación.

El registrador, en suma, rechaza la inscripción porque a su juicio se está llevando a cabo la liquidación de la sociedad sin que conste el consentimiento del otro socio, ni la aprobación del balance final y sin que la escritura haya sido previamente inscrita en el Registro Mercantil. Los recurrentes, en un largo y reiterativo escrito de recurso, vienen a afirmar que la escritura presentada no contiene la formalización de la adjudicación del haber social sino un acto de transmisión en trámite de liquidación, transmisión que se hace en compensación del futuro crédito de liquidación o, caso de que el balance final no llegue a aprobarse, en concepto de compraventa.

Los recurrentes expresan en su escrito que ni los artículos reseñados por el registrador en su nota tienen que ver con la fundamentación de su rechazo ni se explica por qué en el supuesto concreto es precisa la inscripción en el Registro Mercantil, todo lo cual deviene en una situación de indefensión. Es doctrina de este Centro Directivo, que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). De este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes Resoluciones de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que

aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que extenso escrito de recurso no sólo reconoce perfectamente los obstáculos que se le oponen a su solicitud de inscripción sino que, yendo más allá, en previsión de la argumentación que pueda llevar a cabo esta Dirección General, introduce en el debate cuestiones que no resultan de la nota de defectos y que legitiman que este Centro Directivo se pronuncie al respecto.

2. La sociedad a que este expediente se refiere está en situación de liquidación, situación que como afirmara la Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1998, tiene como objetivo «la determinación de la existencia o inexistencia de un remanente de bienes repartible entre los socios para, previa satisfacción de los acreedores sociales en su caso, proceder a su reparto y a la cancelación de los asientos registrales de la sociedad, lo que hace imprescindible la formulación de un balance final que refleje fielmente el estado patrimonial de la sociedad una vez realizadas las operaciones liquidatorias que aquella determinación comporta».

Con más precisión, la Resolución de 22 de mayo de 2001 afirma que «la liquidación no es, sino un procedimiento independiente, aunque derivado de la disolución, integrado por una serie de operaciones conducentes a extinguir las relaciones jurídicas de la sociedad, tanto con terceros como con sus propios socios para culminar con la extinción definitiva de aquélla. Durante ese período la sociedad sobrevive, conservando su personalidad jurídica, pero sujeta a un status especial, por cuanto con la disolución se pone fin a su vida empresarial activa (cfr. art. 267.1 Ley de Sociedades Anónimas) para pasar a realizar las actuaciones tendentes tan sólo a lograr aquellos fines tal como resulta de la enumeración de facultades de los liquidadores contenidas en el artículo 272 de la Ley (vide hoy, sección 3ª del capítulo II, del Título décimo de la Ley de Sociedades de Capital)».

La figura central a la que la Ley llama en este período a desarrollar la actividad social y llevar a cabo el especial destino de las sociedades, es la figura del liquidador. Como afirma la Resolución de 3 de marzo de 2012: «...la vigente Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, regula de forma detallada todo el proceso de liquidación de sociedades mercantiles estableciendo con detalle todas las operaciones que deben realizar los liquidadores nombrados hasta llegar a la total extinción de la sociedad y consiguiente cancelación de asientos registrales, previo pago a los acreedores y adjudicación del haber social. Uno de los puntos esenciales de ese proceso liquidatorio es la aprobación por la junta general del balance final de liquidación, o cuenta de cierre, del informe sobre las operaciones de liquidación y del proyecto de división entre los socios del activo resultante (cfr. artículo 390.1 de la Ley de Sociedades de Capital). Dada la importancia y trascendencia de las operaciones liquidatorias que desembocan en el balance final de liquidación sometido a la aprobación de la junta general, que es la base sobre la cual, en su caso, se efectúa el reparto del haber social, y que debe ser resumen de todas las operaciones de liquidación patrimonial, el artículo 390.2 de la Ley de Sociedades de Capital concede a los socios que no hayan votado a favor del acuerdo, entre los que se incluyen lógicamente los no asistentes a la junta general, el derecho de impugnar el acuerdo de la junta general de aprobación del balance final en el plazo de dos meses a contar desde la adopción del acuerdo».

Para llevar a cabo esta tarea la Ley de Sociedades de Capital impone al liquidador designado un conjunto de facultades y deberes conducentes todos ellos al más exacto cumplimiento de las previsiones legales: obligación de velar por el patrimonio social (artículo 375), de ejercer el poder de representación de la sociedad (artículo 379), de formular un balance inicial (artículo 383), de concluir las obligaciones pendientes y realizar las nuevas que sean necesarias (artículo 384), de realizar el cobro de créditos así como el pago de deudas (artículo 385), de llevar la contabilidad y de cumplir las obligaciones relativas a los libros sociales (artículo 386), de enajenar los bienes sociales (artículo 387), de informar debida y periódicamente a los socios (artículo 388), de formular el balance

final, el informe sobre las operaciones de liquidación y el proyecto de división del haber social (artículo 390), de satisfacer la cuota de liquidación a cada socio (artículos 391 y 394), de satisfacerla en metálico (artículo 393) y, en fin, de otorgar la escritura de extinción de la sociedad (artículo 395), sin perjuicio de persistir sus obligaciones si resulta la existencia de activo o pasivo sobrevenido (artículos 398 y 399), o las derivadas de formalización de actos jurídicos (artículo 400).

Como afirma la citada Resolución de 22 de mayo de 2001, el régimen establecido legalmente presenta «un marcado carácter imperativo», derivado de la especial situación en que se encuentra la sociedad, de la finalidad que ha de presidir la realización de las operaciones liquidatorias y de la protección contemplada a los derechos de los socios y terceros. Así, los liquidadores no pueden llevar a cabo el reparto del haber social sin previamente satisfacer a los acreedores (artículo 391.2 de la Ley de Sociedades de Capital y Resolución citada), ni pueden llevarlo a cabo en forma distinta a la establecida en los estatutos sociales o en la determinada por acuerdo social (artículo 391.1), ni pueden satisfacer la cuota de liquidación en otra cosa que no sea dinero, salvo disposición contraria de los estatutos (artículo 393), ni pueden pagarla hasta que haya devenido definitiva (artículo 394 y Resolución de 13 de febrero de 1986).

3. Determinado el marco jurídico en el que se desenvuelve la actividad del liquidador resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. Del régimen jurídico expuesto se deduce la imposibilidad de que el liquidador transmita a uno de los socios, total o parcialmente, directa o indirectamente, el activo resultante de la liquidación con anterioridad a la aprobación del balance final de liquidación y hasta que haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 390 de la Ley. Esta conclusión no se ve desvirtuada por el hecho de que la sociedad sufra una situación de bloqueo que haya impedido la aprobación de cuentas de ejercicios anteriores, ni porque la enajenación de los bienes resulte difícil o complicada, ni por el hecho de que pueda presumirse que la situación de enfrentamiento entre los socios se va a prolongar en el tiempo, ni por la circunstancia de que uno de los socios renuncie a su liquidación en dinero y acepte bienes en pago, ni tampoco porque el socio requerido, haciendo uso de su derecho, no haya contestado al liquidador. La previsión legal no queda alterada por ninguna de estas circunstancias; una situación de enfrentamiento puede producir la prolongación excesiva de la liquidación y dificultar las labores legalmente encomendadas a la persona del liquidador, pero ello no impide la aplicación de las normas previstas en el ordenamiento ni la postergación de derechos individuales de los socios.

El escrito de recurso reitera que el negocio jurídico documentado no constituye otra cosa que una enajenación de bienes llevada a cabo por el liquidador al amparo del artículo 387 de la Ley de Sociedades de Capital y que así lo demuestra el hecho de que la estipulación se refiera a la transmisión del dominio y de que el liquidador mantenga su obligación de presentar el balance final a la Junta para su aprobación.

La cuestión empero, no es si se pacta la transmisión del dominio a la adquirente (efecto común ya se trate de compraventa o de pago de cuota de liquidación), sino cuál es la naturaleza del negocio llevado a efecto, lo que no sólo depende de la terminología utilizada sino, y esencialmente, de su propio contenido.

El documento presentado a inscripción se denomina «de transmisión de bienes en pago de cuota de liquidación de sociedad mercantil», y en su exposición se afirma que se inventarían bienes en lotes a fin de atribuirlos «por título de pago de cuota de liquidación», y se afirma que del balance final formulado resulta la «cuota de liquidación por acción», cuota que, se afirma, el socio no compareciente ya ha recibido. Finalmente en la estipulación por la que se transmite el bien se afirma que se hace por «título de pago parcial de su cuota de liquidación» y que si el balance final no se aprueba se modificara el título de atribución que dejará de ser el de «pago de cuota de liquidación», para ser el de compraventa.

Del contenido negocial resulta indubitadamente que el liquidador y la socia compareciente han llevado a cabo una atribución patrimonial en pago de la cuota de liquidación que a esta última corresponde conforme a las operaciones llevadas a cabo por el liquidador y de acuerdo al balance final formulado y no aprobado: se fija una cuota de liquidación por acción,

se fija una cantidad a percibir por cada socio en función de las acciones de las que es titular, se declara que el socio no compareciente ya ha recibido su cuota de liquidación y se atribuyen bienes a la otra socia por título de pago de cuota de liquidación.

El escrito de recurso mantiene que la transmisión se lleva a cabo en pago de la deuda futura y por compensación del crédito de la socia contra la sociedad. Lo cierto sin embargo es que ni existe crédito o deuda hasta que se apruebe el balance final de la sociedad ni consecuentemente existe crédito compensable; en realidad, no concurre ninguno de los requisitos que para que exista compensación exige el artículo 1196 del Código Civil. La afirmación de que el negocio jurídico constituye una mera transmisión onerosa y no una transmisión en pago de cuota de liquidación deviene así insostenible.

Ciertamente, y como afirman los recurrentes, el liquidador está investido de facultades representativas y de poder de disposición sobre los bienes sociales de forma que nada habría impedido llevar a cabo un negocio de compraventa con la socia compareciente. Nada impide que el liquidador enajene los bienes sociales y nada impide que lo haga a uno de los socios, como nada impide que lo haga a plazo o sujeto a condición (y ello sin perjuicio de la responsabilidad que de ello pueda derivarse si con ello se lleva a cabo una liquidación parcial anticipada y encubierta en perjuicio de los demás socios ex artículo 375.2 en relación a los artículos 236 y 241 de la Ley de Sociedades de Capital). Es cierto en definitiva que no hay limitación en la Ley que impida llevar a cabo el negocio de compraventa que los recurrentes afirman que podrían haber realizado como también lo es que no lo han llevado a cabo. Del propio escrito de recurso resulta que la compraventa ha sido imposible por falta de liquidez de la socia adquirente y que por ello se llevó a cabo el negocio presentado a inscripción y que ha dado lugar a la presente.

4. La situación de bloqueo que vive la sociedad lleva a los comparecientes, según afirman en el escrito de recurso y en la propia escritura, a llevar a cabo un negocio jurídico que lejos de ser una simple transmisión, una mera operación de liquidación del haber social, constituye un pago anticipado de cuota de liquidación prohibido por el ordenamiento jurídico.

El error del contenido de la escritura pública y del escrito de recurso es que hacen supuesto de la cuestión y dan como ciertas e incontrovertidas las afirmaciones que en aquella se contienen, deduciendo consecuencias jurídicas que son insostenibles en sí mismas (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012). Al dar por ciertos e incontrovertidos hechos y afirmaciones que están sujetos a impugnación se deducen consecuencias jurídicas que no pueden mantenerse. Las afirmaciones que contiene la escritura (que existen deudas impagadas, que el activo está formado por determinados bienes, que la cuota de liquidación por acción es una determinada, que el socio no compareciente está pagado de su cuota,...), no son más que afirmaciones de los comparecientes, llevadas a cabo «inaudita parte», y sobre las que se ha construido el negocio jurídico presentado a inscripción.

En nuestro ordenamiento jurídico corresponde a la junta general de socios determinar si el balance final y el informe presentado por el liquidador refleja o no de forma veraz el estado patrimonial de la sociedad y si, en consecuencia, procede o no llevar a cabo la propuesta de división del activo resultante (artículo 390 de la Ley de Sociedades de Capital). Hasta el momento de la aprobación por la junta ni existe una situación fáctica incontrovertida ni existe cuota de liquidación ni existe crédito contra la sociedad. Si existe impugnación, corresponderá al juez competente, en el marco de un procedimiento contradictorio, con audiencia de las personas interesadas y con plenitud de medios de prueba determinar lo que convenga y, en su caso, ordenar la reformulación de las cuentas, del balance final y de la propuesta de división del haber social. Hasta ese momento no se producen las consecuencias jurídicas que permiten la transmisión a título de pago de cuota de liquidación desde el patrimonio de la sociedad al patrimonio de los socios, ni cabe afirmar que existe deuda compensable ni que se produce confusión en la cuota de un socio.

La situación anterior no queda salvada con la sujeción del negocio jurídico a la condición de que el balance final sea aprobado por la junta de socios o por el juez en su defecto, porque implica poner en condición lo que constituye un requisito legal. La aprobación del balance de liquidación constituye una «conditio iuris» del nacimiento de la

causa que justifica el desplazamiento patrimonial por lo que este no puede condicionarse a su posterior existencia. Como puso de relieve la Resolución de 20 de noviembre de 1998: «no se trataría de una circunstancia voluntariamente añadida por los otorgantes al negocio a fin de modalizar su eficacia, sino de un requisito que vendría establecido directamente por la propia ley para la validez misma de dicho negocio y cuyo cumplimiento, por tanto, sería presupuesto imprescindible para su acceso registral, (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria)». En el mismo sentido, las Resoluciones de 27 de noviembre de 1999 y 5 de marzo y 16 de octubre de 2015.

5. Determinada la naturaleza y alcance del contenido de la escritura no cabe más que confirmar la calificación del registrador con la única reserva de que la escritura presentada sí contiene, al final de la misma y como documento unido, un ejemplar del balance de liquidación elaborado por el liquidador; balance no obstante que sólo recoge el patrimonio neto y el pasivo sin que exista partida alguna de activo, lo que refuerza, una vez más, que el negocio jurídico llevado a cabo constituye un pago anticipado de cuota de liquidación no permitido por nuestro ordenamiento. Que el liquidador se obligue a convocar junta para la aprobación del balance carece del significado que pretende atribuirle el escrito de recurso por cuanto dicha obligación deriva de la Ley y no oculta ni la naturaleza ni la intención del negocio cuya inscripción se ha solicitado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 3 de marzo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.