



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, por la que se deniega la constancia en el historial de unas fincas registrales de que una sociedad que apareció como titular se encuentra en liquidación.**

*(BOE de 21 de octubre de 2016)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Solicitud de la constancia de que determinada sociedad está en liquidación en la hoja de fincas de las que fue titular registral. Tracto sucesivo.** Señala el registrador que la operación jurídica solicitada, que se haga constar que una determinada sociedad está en liquidación, no constituye en sí un acto jurídico con trascendencia real y por tanto registrable. Si bien el cambio en la nomenclatura de una sociedad como consecuencia de su situación de liquidación no conlleva por sí solo una alteración en la titularidad de los derechos que pueda ostentar la misma, sí puede tener acceso al Registro, no sólo para reflejar de modo más exacto el nombre de la sociedad, sino porque además dicha modificación supone un reflejo de la situación societaria y de los efectos que la misma produce, singularmente en el régimen de administración y transmisión de bienes pertenecientes al activo societario. Ahora bien, en el caso de este expediente la sociedad en liquidación no ostenta ya la titularidad de las fincas por lo que no procede realizar la operación solicitada ya que el principio de tracto sucesivo impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales.

#### **PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 17, 20, 38 y 40.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 7, 14 y 33.

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, por la que se deniega la constancia en el historial de unas fincas registrales, de que una sociedad que apareció como titular se encuentra en liquidación.

#### **Hechos**

I

Mediante instancia, de fecha 19 de mayo de 2016, suscrita por don J. C. I. C., abogado, en representación de la entidad «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación, se solicitó que se hiciese constar en el historial registral de las fincas número 9.135 y 14.462 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, que dicha sociedad, que fue titular registral anteriormente, se encuentra en liquidación. Acompaña a esta instancia la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

documentación que acredita que la citada sociedad se encuentra en liquidación, poderes de representación y escritura de aceptación del cargo por parte del liquidador único de la sociedad mencionada.

Las dos fincas referidas figuran en el Registro a nombre de doña M. M. E. S. F., por título de adjudicación en ejecución del procedimiento de títulos judiciales número 315/2001, instado por la citada titular registral contra la entidad «Brújula Comercial, S.A.».

## II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 el día 19 de mayo de 2016, y fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Presentada en esta oficina a las 13:56 del día diecinueve de Mayo del año dos mil dieciséis, bajo el asiento 1034 del diario 111. instancia suscrita en esta Ciudad por Don J. C. I. C. el diecinueve de Mayo del año dos mil dieciséis, por la que el citado señor solicita hagamos constar en el historial registral de las fincas 9.165 Las Palmas de GC 02 y 14462 Las Palmas de GC 02 que la sociedad Brújula Comercial S.A. se encuentra en liquidación. Tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes fundamentos de derecho: Procede denegar la práctica de las operaciones solicitadas, en primer lugar por falta de tracto, dado que ambas fincas se encuentran actualmente inscritas a nombre de persona distinta del solicitante, por tanto, es evidente que inscrita la nueva titularidad, no puede inscribirse o anotarse ningún otro documento que resulte incompatible (17 LH) ni tampoco los documentos en cuyo otorgamiento haya intervenido el nuevo titular (20 LH). En segundo lugar, la operación jurídica solicitada (que se haga constar que una determinada sociedad está en liquidación) no constituye en sí un acto jurídico con trascendencia real y por tanto registrable, esto es, no es ningún acto por el cual se declare, trasmita, grave, modifique o extinga el dominio o ningún derecho real. Podría serlo, en todo caso, el cambio de denominación, pero no es eso lo que solicita en interesado (Artículos 2 LH y 7 y 14 de su Reglamento). Por último, aún cuando procediera prescindir de los defectos anteriores, sería preciso para el despacho del documento presentado que se aportaran al registro documentos auténticos con nota de hallarse inscritos en el Registro Mercantil, por exigencia del principio de titulación auténtica del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, y por aplicación directa del artículo 383.1 del Reglamento Hipotecario. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.– Contra la calificación efectuada (...) Las Palmas de Gran Canaria, a veinticinco de mayo del año dos mil dieciséis. El registrador (firma ilegible) Fdo. Miguel Ángel Jiménez Barbero».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió a la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Deniz, quien confirmó la calificación del Registro de la Propiedad de las Palmas de Gran Canaria número 2 con fecha 6 de julio de 2016.

## IV

El día 8 de julio de 2016, don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación, interpuso recurso contra la calificación sustituida,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Que las fincas 9.135 y 14.462 se inscribieron en su día por mandamiento judicial a favor de la mercantil «Brújula Comercial, S.A.E.», omitiéndose que la misma se encontraba en liquidación desde el año 1999, lo que se acredita con copias de escrituras de acuerdos de liquidación y disolución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil, acuerdos de nombramiento de liquidador único y cese de éste y nombramiento de nuevo liquidador. En consecuencia, las fincas 9.135 y 14.462 forman parte de la masa de liquidación de la sociedad «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación; Segundo.–Alegan que hubo mala fe por parte de quienes posteriormente instaron la inscripción en el Registro de las citadas fincas a favor de terceros, de manera que conociendo la circunstancia de que la citada sociedad estaba en liquidación, lo ocultaron con el fin de que dicha finca quedara al margen de la masa de la liquidación y la inscripción se practicó a favor de la entidad mercantil «Brújula Comercial, S.A.E.», pero sin hacer constar las salvedades correspondientes a que dicha sociedad se encontraba en Liquidación (sic), y Tercero.–Que se produce una vulneración de la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. En consecuencia, se solicita una rectificación del Registro para que se anule la inscripción a favor de doña M. M. E. S. F. y se practique a favor de la entidad «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación, con el fin de que se puedan evitar perjuicios a terceros que en definitiva es la masa de la liquidación a favor de la sociedad referida. En definitiva, que se anule el asiento a favor de doña M. M. E. S. F. y se vuelva al que estaba practicado a favor de la citada entidad pero con el carácter de que está en liquidación.

V

Mediante escrito, de fecha 11 de julio de 2016, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1, 2, 3, 17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 7, 14 y 33 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 14 de marzo de 2016, entre otras.

1. Mediante instancia suscrita por don J. C. I. C., abogado, en representación de la entidad «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación, de fecha 19 de mayo de 2016, se solicitó se haga constar en el historial registral de las fincas 9.135 y 14.462 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, que la sociedad «Brújula Comercial, S.A.E.», que fue titular registral anteriormente, se encuentra en liquidación.

Las dos fincas referidas figuran en el Registro a nombre de doña M. M. E. S. F., por título de adjudicación en ejecución del procedimiento de títulos judiciales número 315/2001, instado por la citada titular registral contra la entidad «Brújula Comercial, S.A.».

El registrador señala como defectos lo siguiente: falta de tracto, dado que ambas fincas se encuentran actualmente inscritas a nombre de persona distinta del solicitante; en segundo lugar, la operación jurídica solicitada, que se haga constar que una determinada sociedad está en liquidación, no constituye en sí un acto jurídico con trascendencia real y por tanto registrable.

El recurrente alega que la inscripción anterior a la vigente adolecía de un defecto que era la falta de la expresión de que la sociedad titular se encontraba en liquidación; que por esa



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

causa la inscripción actual se ha realizado de forma ilegal ya que las fincas formaban parte de la masa de liquidación; en definitiva se pretende por el recurrentes que se anule el asiento vigente a favor de la actual titular registral y además que se rectifique el asiento anterior en el sentido de que se haga constar que la entidad mercantil se encuentra en liquidación.

2. Respecto del primer defecto señalado, con dichos antecedentes resulta evidente que el recurso no se puede estimar. En efecto, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca (cfr. artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria). Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

3. En cuanto a la solicitud del recurrente de anulación de un asiento del Registro, dicha petición no resulta claramente de la instancia en su día presentada, que dice textualmente «Solicito (...) se proceda a anotar en la hoja registral correspondiente como que la entidad mercantil a la que represento Brújula Comercial, S.A.E., se encuentra en liquidación».

Del mismo modo que el recurso ha de centrarse exclusivamente en los defectos objetados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan por tanto tratarse cuestiones no incluidas en ésta y no cabe examinar en las apelaciones los defectos no incluidos en la nota de calificación, los cuales aparentemente no han podido ser objeto de controversia ni deben serlo de Resolución, tampoco puede el recurrente en su escrito incluir nuevas pretensiones que no se deriven del título presentado.

No obstante, hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

4. Respecto al segundo defecto de la nota, señala el registrador que la operación jurídica solicitada, que se haga constar que una determinada sociedad está en liquidación, no constituye en sí un acto jurídico con trascendencia real y por tanto registrable.

Si bien el cambio en la nomenclatura de una sociedad como consecuencia de su situación de liquidación no conlleva por sí solo una alteración en la titularidad de los derechos que pueda ostentar la misma, si puede tener acceso al Registro, no sólo para reflejar de modo



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

más exacto el nombre de la sociedad, sino porque además dicha modificación supone un reflejo de la situación societaria y de los efectos que la misma produce, singularmente en el régimen de administración y transmisión de bienes pertenecientes al activo societario.

Ahora bien, en el caso de este expediente la sociedad «Brújula Comercial, S.A.E.», en liquidación, no ostenta ya la titularidad de las fincas por lo que no procede realizar la operación solicitada ya que el principio de tracto sucesivo antes invocado, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 5 de octubre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.