

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 185** *Resolución de 13 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Alicante nº 2, por la que se deniega la inscripción de una instancia en la que se solicita la anulación de asientos registrales y la reinscripción en favor de una entidad comercial de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Alicante número 2, doña Margarita González de la Torre Rodrigo, por la que se deniega la inscripción de una instancia en la que se solicita la anulación de asientos registrales y reinscripción en favor de dicha entidad comercial de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita por don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, se solicitó la anulación de la inscripción 10ª de la finca registral número 39.197 del Registro de la Propiedad de Alicante número 2 y la reinscripción de la misma en favor de citada entidad.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alicante número 2, fue objeto de suspensión de la calificación con fecha 26 de julio de 2016, siendo devuelta al Registro, en unión de varios documentos, y objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad dos de Alicante Número de Entrada: 2325.–Presentado el día once de julio del año dos mil dieciséis, con el número de asiento 200 del diario 73, calificado desfavorablemente con fecha 26 de julio de 2016, retirado con fecha 1 de agosto de 2.016, reportado el día 16 de agosto de 2016, en unión de instancia privada.–Calificada la precedente Instancia suscrita por Don J. C. I. C., expedida de fecha 12 de agosto de 2016, tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe: Se presenta una instancia privada, con firma legitimada notarialmente, suscrita por el señor I. C., en el que se exponen una serie de hechos. Singularmente, se indica que se inscribió “nuevamente por mandamiento judicial” la finca 39.197 a favor de la sociedad mercantil “Brújula Comercial, SAE”, omitiéndose que dicha sociedad se encontraba en liquidación desde marzo de 1999. Se alega la existencia de una supuesta mala fe en el hecho de que no se incluyera dicha finca en el patrimonio de la sociedad en liquidación, y que dicha finca fuera objeto de embargo, y posterior adjudicación en subasta a favor de doña M. E. S. F., y se solicita la reinscripción de la finca a favor de la sociedad “Brújula Comercial, SAE”, en liquidación. A esta instancia se acompañan una serie de testimonios notariales de diversas escrituras y actas: – Un acta de presencia otorgada a instancia de la sociedad Brújula Comercial, S.A.E., otorgada en Valencia el día 10 de marzo de 1999 ante el Notario don Fernando Corbí Coloma. – Una escritura de protocolización de acuerdos sociales otorgada en Valencia el día 15 de septiembre de 1999 ante el Notario don José Corbí Coloma, en la que se recoge el nombramiento y cese de cargos, y el acuerdo de disolución de la sociedad, y el nombramiento de liquidador. – Otra escritura complementaria de la anterior, otorgada en Valencia el día 14 de diciembre de 1999 ante el Notario don Fernando Corbí

Coloma. Todos estos documentos, según consta por notas al pie de los respectivos títulos, fueron inscritos en el Registro Mercantil de Valencia en el año 2015, concretamente el 23 de septiembre de dicho año– Y, por último, un acta otorgada en Valencia el 29 de octubre de 2015, ante el Notario don Fernando Pérez Narbón, cuya inscripción en el Registro Mercantil, según consta por nota al pie del título, se practicó el 2 de mayo de 2016– Y no se practica operación registral alguna en relación con estos documentos, por presentar los siguientes defectos, que se exponen en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1.º) En primer lugar, los documentos presentados son testimonios notariales, no copias autorizada. Por lo tanto, no son aptos para producir operación registral alguna. Ha declarado la D.G.R.N. en Resolución de 5 de marzo de 2013 que “... debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 144 del Reglamento Notarial, los testimonios tienen la consideración de instrumento público. Por ello, la manifestación del notario de que la fotocopia autenticada coincide con la primera copia del testamento de que se trata queda amparada por la fe pública notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 de la Ley del Notariado y 1 del Reglamento Notarial), que al tratarse de la esfera de los hechos cubre la autoría del propio documento que contiene el testimonio, la fecha, el lugar así como el contenido de las declaraciones de verdad: la concordancia exacta entre la fotocopia que se autentica y el documento exhibido -copia autorizada del testamento- y las demás declaraciones complementarias relativas a la esfera fáctica (vista del documento exhibido, cotejo del mismo, etc.). Como consecuencia de esta eficacia de los testimonios por exhibición se admite por este Centro Directivo, como regla general, que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documentos complementarios (cfr. Resoluciones de 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002). No obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada. Así resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inscripción ‘escritura pública, ejecutoria o documento auténtico’. Y tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, sólo la copia autorizada (artículo 221 del Reglamento Notarial), no los testimonios por exhibición de la misma o su fotocopia autenticada. Además, según el artículo 33 del Reglamento Hipotecario: ‘Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.’”

2.º) El otro documento es una instancia privada, no apta para producir modificación registral alguna porque, en primer término, no ha sido suscrita por la titular registral, sino por otra persona, en nombre de una entidad. Por lo que, en primer término, se contraviene lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, como después se analizará con más detalle.

3.º) Según consta en la nota puesta al pie de los documentos, éstos se han inscrito en el Registro Mercantil en los años 2015 y 2016, no en 1999. A este respecto, señala el artículo 4 del Reglamento del Registro Mercantil que “La inscripción en el Registro Mercantil tendrá carácter obligatorio, salvo en los casos en que expresamente se disponga lo contrario. La falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a procurarla.” Y el artículo 9 del mismo texto legal dice que “1. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el ‘Boletín Oficial del Registro Mercantil’. Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción. 2. Cuando se trate de operaciones realizadas dentro de los quince días siguientes a la publicación, los actos inscritos y publicados no serán oponibles a terceros que prueben que no pudieron conocerlos. 3. En caso de discordancia entre el contenido de la publicación y el contenido de la inscripción, los terceros de buena fe podrán invocar la publicación si les fuere favorable. Quienes hayan ocasionado la discordancia estarán obligados a resarcir al perjudicado. 4. La buena fe del tercero se presume en tanto no se pruebe que conocía el acto sujeto a inscripción y no inscrito, el acto inscrito y no publicado o la discordancia entre la publicación y la inscripción.” Por lo tanto, los actos documentados en dichas escrituras

y actas no tienen eficacia “*erga omnes*”, es decir, frente a terceros, hasta los años 2015 y 2016.–4.º) Pero es que, además, el hecho de que una sociedad entre en fase de liquidación no implica la extinción de su personalidad jurídica. Simplemente, implica la apertura de un período en el que se efectúa un inventario de los bienes y derechos de la sociedad, se determina cuál es la participación que corresponde a cada socio en tales bienes y derechos, se pagan créditos, se adjudican bienes a los socios, y se llevan a cabo una serie de operaciones tendentes a su extinción. Pero, como señala el Artículo 371 de la Ley de Sociedades de Capital: “1. La disolución de la sociedad abre el período de liquidación. 2. La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante ese tiempo deberá añadir a su denominación la expresión ‘en liquidación’.” Mientras una sociedad se encuentra en fase de liquidación, como ya hemos indicado, su personalidad jurídica no se extingue. Por lo tanto, se pueden entablar demandas contra dicha sociedad, se pueden seguir acciones judiciales contra ella, se pueden embargar sus bienes, y estos bienes pueden ser objeto de ejecución en vía judicial o administrativa, con la consiguiente subasta y, en su caso, adjudicación al correspondiente mejor postor. En este caso, la finca 39.197 fue objeto de embargo el año 2009, y de adjudicación en procedimiento ejecutivo, el año 2014. Para que la sociedad se hubiera extinguido, se tendrían que haber seguido los pasos que se establecen los artículos 395 y 396 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo tenor literal es el siguiente: “Artículo 395: Escritura pública de extinción de la Sociedad. 1. Los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad que contendrá las siguientes manifestaciones: a) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo de aprobación del balance final sin que se hayan formulado impugnaciones o que ha alcanzado firmeza la sentencia que las hubiera resuelto. b) Que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos. c) Que se ha satisfecho a los socios la cuota de liquidación o consignado su importe. 2. A la escritura pública se incorporarán el balance final de liquidación y la relación de los socios, en la que conste su identidad y el valor de la cuota de liquidación que les hubiere correspondido a cada uno”. – Artículo 396: Cancelación de los asientos registrales 1. La escritura pública de extinción se inscribirá en el Registro Mercantil. 2. En la inscripción se transcribirá el balance final de liquidación y se hará constar la identidad de los socios y el valor de la cuota de liquidación que hubiere correspondido a cada uno de ellos, y se expresará que quedan cancelados todos los asientos relativos a la sociedad. 3. Los liquidadores depositarán en el Registro Mercantil los libros y documentos de la sociedad extinguida. 5.º) De entre los documentos que se han presentado, en ninguno se contiene ninguna adjudicación de bienes concretos a los socios, ni se describen los bienes de la sociedad, ni se hace inventario alguno, ni se produce una liquidación del patrimonio social, ni se hace referencia a bien concreto alguno. Por lo tanto, estos documentos contienen operaciones que son objeto del Registro Mercantil, no del Registro de la Propiedad. No se trata de una formación de inventario, no se practica la división del patrimonio social en los términos previstos en los artículos 391 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital. No puede, por lo tanto, practicarse ninguna operación registral con relación a la finca 39.197, puesto que en dichos documentos no se hace la menor referencia a dicha finca. 6.º) Pero es que, como ya se ha indicado, dicha finca no forma parte del patrimonio de la sociedad, al haber sido adjudicada a otra persona en virtud de un procedimiento ejecutivo. Procedimiento que, según consta en el Registro, se inició el año 2001, ante el Juzgado de Instrucción n.º 1 de Valencia (diligencias previas 2611/2001), y que, tras muy diversas vicisitudes, dio lugar a la adjudicación de dicha finca a la señora S. F. Los títulos que dieron lugar a la inscripción de la finca a favor de la mencionada señora fueron calificados en su día, y considerados aptos para la inscripción. No olvidemos que el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria dice: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”. Por lo tanto, no puede producirse ningún cambio de titularidad de una finca en el Registro de la Propiedad sin que intervenga, prestando el consentimiento

para ello, el titular registral, o sin que recaiga una resolución judicial firme que lo ordene. La existencia o inexistencia de buena o mala fe no es una cuestión cuya apreciación corresponda al Registrador de la Propiedad, sino que compete a los Tribunales de Justicia (cfr. Resoluciones de la D.G.R.N de 17 de febrero de 1993, 9 de abril de 2003, 27 de febrero de 2006, 19 de abril de 2010, 9 de abril de 2014 y 13 de marzo de 2015, entre otras). Por ejemplo, señala la Resolución de 27 de febrero de 2006 que “Sin embargo la mala fe del titular registral no es una cuestión que pueda apreciar el Registrador dados los medios de que dispone en su función calificadora (títulos presentados y asientos del Registro, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria), debiendo quedar reservada dicha declaración al orden jurisdiccional, en procedimiento seguido contra el mismo, no debiéndose olvidar que de conformidad con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro (cfr. Resoluciones de 20 de marzo, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 10 de febrero de 2005 entre otras).” Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, si no se está de acuerdo con lo que publica el Registro, el cauce a seguir será el correspondiente procedimiento judicial. Pero una instancia privada con firma legitimada, suscrita por una persona que, ni ella ni la entidad que representa, ostenta derecho alguno sobre la finca afectada, y acompañada de documentos cuya trascendencia es mercantil y que no contienen ninguna operación susceptible de ser reflejada en el Registro de la Propiedad, no puede ser nunca título hábil para inscribir el pleno dominio de la finca a favor de persona o entidad alguna. En este sentido, dice el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero. En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento. Cuando se persigan bienes hipotecarios que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley. Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor”. Y el artículo 40 de la misma ley añade que: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el capítulo IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de ratificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.” Estos son los únicos cauces para rectificar una supuesta inexactitud registral, por lo que la documentación presentada no puede producir operación registral alguna. Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la última notificación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Alicante, veinticinco de agosto del año dos mil dieciséis.–La Registradora (firma ilegible) Fdo. Margarita González de la Torre Rodrigo. Contra esta calificación (...)»

III

Contra la anterior calificación, don J. C. I. C., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) Alegaciones Primero: Que la demandante Dña. M. E. S. F., fue administradora de la Entidad Mercantil “Brújula Comercial, SAE”, en liquidación, antes de que ésta entrase en liquidación. Segundo: Que la empresa citada cesó sus actividades en el año 1996. Tercero: Que con el motivo del cese de sus actividades, la socia y administradora Dña. M., levantó la oficina haciendo suya toda la documentación inherente a la misma. Cuarto: Por el transcurso de los años el resto de socios de la Entidad Mercantil a la que nos referimos y habiendo desaparecido de su domicilio la socia y administradora, Dña. M. y careciéndose de ningún tipo de documentación, la liquidación aprobada quedó en nada. Con el transcurso de los años, por una mera casualidad, se descubrió que la socia Dña. M. se había quedado con todos los bienes de su propia empresa, sin haber resarcido de los pagos que habían hecho frente a los acreedores y nuevos adquirentes de las propiedades que fueron declaradas nulas. Nadie se ha visto reintegrado de las cantidades que abonó en nombre de “Brújula Comercial, SAE”, en liquidación y, expresamente, la finca n.º 39.197 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante. Quinto: En la calificación desfavorable que realiza el Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante, se pronuncia que en la solicitud de nulidad de asientos registrales presentada, se acompañan testimonios notariales de los acuerdos mercantiles de disolución, no aportándose los originales. Pues bien, los originales de dichos acuerdos que se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Valencia, se encuentran depositados en el despacho profesional del que suscribe para evitar que por cualquier circunstancia puedan desaparecer. No podemos olvidar que dichos documentos ya en su día desaparecieron y que conseguir unas nuevas copias autorizadas a través del archivo de Protocolos notariales que se encuentran depositados en el archivo general del Reino de Valencia, fue muy costoso y laborioso, poniendo a disposición del Registro de la Propiedad n.º 2 de Alicante como de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sexto: En base a lo expuesto, la finca citada formaba y forma parte de la masa de la liquidación de mi representada, “Brújula Comercial, SAE”, en liquidación y habiendo obrado de mala fe las partes intervinientes por cuanto conociendo la circunstancia de que la citada mercantil se encontraba en liquidación lo ocultaron, con el fin de que dicha finca quedara al margen de la masa de la liquidación y el Registro desconociendo tal circunstancia inscribiera nuevamente la finca a favor de la Entidad Mercantil citada pero sin hacer constar las salvedades correspondientes como que la sociedad mercantil a la que represento se

encontraba y se encuentra actualmente en liquidación. En virtud de las alegaciones expuestas, Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que con arreglo a los trámites previstos en el art. 324 y ss de la Ley Hipotecaria y, según lo dispuesto en los arts. 40, 213, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria y 321, 326, 328 y 329 del Reglamento Hipotecario y, conforme a la resolución dictada por el Registro de la Propiedad nº 2 de Alicante, proceda a la rectificación del registro, en los términos y según el procedimiento que en dichos artículos se establece y, en consecuencia, que sean anulados todos los asientos posteriores al asiento que se reinscribió en favor de "Brújula Comercial, SAE", en liquidación, haciéndose figurar en éste último asiento que la mercantil citada se encontraba y se encuentra actualmente en liquidación, quedando como última inscripción en favor de mi representada».

IV

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 2, 3, 17, 20, 38, 40, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 7, 14, 33 y 100 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 y 5 de octubre de 2016, entre otras.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– Mediante instancia suscrita por don J. C. I. C., en nombre de la sociedad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, de fecha 12 de agosto de 2016, se solicita la anulación de la inscripción 10.ª de la finca registral 39.197 y la reinscripción de la misma en favor de citada entidad.

– La referida finca figura inscrita en el Registro a nombre de doña M. M. E. S. F., por título de adjudicación en virtud de procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 315/2001 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Valencia, que causó la inscripción 10.ª de la citada finca, cuya anulación se solicita.

La registradora señala como defecto en los puntos 1.º a 5.º de la nota, básicamente que los documentos presentados no son aptos ni formalmente ni por su contenido para provocar asiento alguno en el Registro de la Propiedad, habiendo causado las pertinentes inscripciones en el Registro Mercantil, y en el punto 6º falta de tracto, dado que la finca se encuentra actualmente inscrita a nombre de persona distinta del solicitante y los títulos que dieron lugar a la inscripción de la finca a favor de la actual titular fueron calificados en su día, y considerados aptos para la inscripción estando está bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

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 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. En cuanto a la procedencia de la documentación la exigencia de presentación de titulación pública en el procedimiento registral se encuentra recogida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, como recordó la Resolución de 25 de octubre de 2005 entre otras, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que,

por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación de la registradora. Así, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en toda la Ley Hipotecaria, así como en su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Por tanto, como de manera acertada apunta la registradora todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral.

3. Además de lo anterior la documentación presentada en el Registro de la Propiedad debe cumplir también los requisitos que en cuanto a su contenido establece el artículo 2 y que básicamente implican modificación jurídico real de la titularidad de la finca o de los derechos recayentes sobre la misma.

En el supuesto de este expediente, es cierto que el contenido de la documentación aportada tiene un indudable carácter mercantil, como tal se ha inscrito en el Registro Mercantil, y que no contiene referencia específica a la finca cuya modificación se pretende, pero ello no es obstáculo para que sea adecuada para reflejar la situación de liquidación de la sociedad en el Registro de la Propiedad.

Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 5 de octubre de 2016) «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 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, para que pueda practicarse dicha inscripción será preciso que sea solicitada dicha modificación por persona con facultades suficientes, se acredite dicha situación mediante documentación pública (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien por comprobación que realice el registrador de la Propiedad al Registro Mercantil de la inscripción en la que conste dicha situación de liquidación.

En el caso de este expediente la sociedad «Brújula Comercial, SAE», en liquidación, no ostenta ya derecho alguno sobre la finca por lo que no procede realizar la operación solicitada, ya que el principio de tracto sucesivo, impone la intervención del titular registral y además la constancia de la situación liquidatoria de la sociedad que en su momento fue propietaria de la finca, en nada afecta a la situación tabular actual.

4. Por último, en cuanto a la solicitud de nulidad de la última inscripción registral y su reinscripción, debe confirmarse el contenido de la nota de calificación.

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, al que se ha hecho referencia anteriormente, 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.º de la Ley Hipotecaria).

Constituye así mismo 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 estas, 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.

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

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