

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10761** *Resolución de 1 de agosto de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38 a inscribir un acta administrativa de cesión y recepción gratuita de terrenos.*

En el recurso interpuesto por don J. C. L. M., director general de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, a inscribir un acta administrativa de cesión y recepción gratuita de terrenos.

##### Hechos

###### I

El documento objeto de calificación es un «acta administrativa de cesión y recepción gratuita de terrenos» de la «Empresa Mixta de Servicios Funerarios de Madrid, S.A.» en la que dicha sociedad mercantil y el Ayuntamiento de Madrid formalizan la cesión de los bienes inmuebles aportados por ese Ayuntamiento en la escritura de constitución de la sociedad.

###### II

Presentada esa acta en el Registro de la propiedad de Madrid número 38, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: Primero: se presenta en el este Registro, un acta administrativa que contiene la cesión gratuita de terrenos por una sociedad cedente denominada «La Empresa Mixta de los Servicios Funerarios de Madrid» a favor de la sociedad cesionaria que es el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, estableciendo que el motivo o causa de la citada cesión se base en el artículo 24 de los Estatutos de la sociedad cedente, señalando éste: «al extinguirse la Empresa Mixta por el transcurso del plazo de los cincuenta años de duración fijado en los estatutos, revertirá todo su activo y pasivo al Ayuntamiento de Madrid, quedando éste como dueño absoluto, en pleno y exclusivo dominio de todos los bienes de la sociedad y careciendo los restantes accionistas del derecho a participar en la cuota de liquidación de aquella». El artículo 3 de los citados Estatutos señala que: «La empresa mixta de los Servicios Funerarios de Madrid tendrá una duración de cincuenta años a partir de la fecha de constitución de la sociedad, el quince de septiembre de mil novecientos sesenta y seis, que a todos los efectos se considera como comienzo de sus operaciones». Por tanto, la sociedad cedente tendrá una vigencia de cincuenta años desde el día de su constitución o comienzo de sus operaciones, que es el 15 de septiembre de 1966. Así, su disolución –que no extinción– se produciría automáticamente y por el transcurso del plazo previsto el día 15 de septiembre de 2016. El acta administrativa está suscrita el día 15 de septiembre de 2016. Sin embargo, conforme a lo dispuesto en el citado artículo de los Estatutos, así como en el artículo 5 del Código Civil, este plazo se cumple de fecha a fecha. No obstante, al haber suscrito el acta administrativa el mismo día 15 de septiembre de 2016, éste plazo no se ha cumplido, y por tanto, la sociedad cedente todavía no estaba disuelta conforme a sus estatutos al tiempo de la suscripción del acta administrativa. Por otro lado, el documento que se califica aparece formalizado por don J. J. B. G., como consejero delegado de la entidad cedente, una empresa mixta. Y en virtud de diligencia posterior de fecha 20 de septiembre de 2016 –que es fotocopia–, se hace constar que el citado representante de la entidad cedente intervino en su condición de presidente de su consejo de administración y no como

consejero delegado, como por error se hizo constar en el acta administrativa presentada, así como que ya en esa fecha la entidad cedente estaba «en liquidación». En este sentido, deberá acreditarse tal circunstancia mediante la correspondiente certificación de los acuerdos adoptados en alguna de las reuniones para conceder la legitimación, al efecto, a su presidente. En consecuencia, si entendemos que el documento presentado se otorga durante la vigencia de la sociedad cedente, estaríamos en presencia de una cesión gratuita de terrenos a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, propiedad de la sociedad cedente, requiriéndose en este caso, el acuerdo oportuno y que formaría parte de la actividad social de la sociedad cedente durante su vigencia. Igualmente, sería necesario la expresión de una causa del negocio en virtud del sistema causalista que rige nuestro sistema legal, conforme a lo establecido en el artículo 1.261 del Código Civil: «No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes, 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato, 3.º Causa de la obligación que se establezca» y la necesidad de su formalización en escritura pública conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos», como documento público en el que se hace constar un negocio jurídico privado, en el que una de las partes, a pesar de ser la Administración Pública lo hace como adquirente dentro del tráfico jurídico privado. Segundo: Si el acta administrativa es otorgada con posterioridad al plazo de vigencia de la sociedad cedente, habría señalar que no sería el día 15 de septiembre de 2016, cumpliéndose lo estipulado en los artículos 3 y 24 de los Estatutos, y por tanto, estaríamos en presencia de una sociedad disuelta –que no extinguida–, pendiente de liquidación. En consecuencia, transcurrido el plazo legal de duración de la sociedad, ésta se encuentra disuelta de pleno derecho conforme a lo dispuesto en el artículo 360 de la Ley de Sociedades de Capital: «1. Las sociedades de capital se disolverán de pleno derecho en los siguientes casos: a) Por el transcurso del término de duración fijado en los estatutos, a no ser que con anterioridad hubiera sido expresamente prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro Mercantil. b) Por el transcurso de un año desde la adopción del acuerdo de reducción del capital social por debajo del mínimo legal como consecuencia del cumplimiento de una ley, si no se hubiere inscrito en el Registro Mercantil la transformación o la disolución de la sociedad, o el aumento del capital social hasta una cantidad igual o superior al mínimo legal. Transcurrido un año sin que se hubiere inscrito la transformación o la disolución de la sociedad o el aumento de su capital, los administradores responderán personal y solidariamente entre sí y con la sociedad de las deudas sociales. 2. El registrador, de oficio o a instancia de cualquier interesado, hará constar la disolución de pleno derecho en la hoja abierta a la sociedad». Por tanto, una vez disuelta la sociedad cedente, los cargos del órgano de administración cesan a favor de los liquidadores que asumen sus facultades tal y como señalan los artículos 374 y 375 de la Ley de Sociedades de Capital. Artículo 374. Cese de los administradores: «1. Con la apertura del período de liquidación cesarán en su cargo los administradores, extinguiéndose el poder de representación. 2. Los antiguos administradores, si fuesen requeridos, deberán prestar su colaboración para la práctica de las operaciones de liquidación». Artículo 375. Los liquidadores: 1. Con la apertura del período de liquidación los liquidadores asumirán las funciones establecidas en esta ley, debiendo velar por la integridad del patrimonio social en tanto no sea liquidado y repartido entre los socios. 2. Serán de aplicación a los liquidadores las normas establecidas para los administradores que no se opongan a lo dispuesto en este capítulo». Cabe decir también que, conforme al artículo 376 de la Ley de Sociedades de Capital: «1. Salvo disposición contraria de los estatutos o, en su defecto, en caso de nombramiento de los liquidadores por la junta general de socios que acuerde la disolución de la sociedad, quienes fueren administradores al tiempo de la disolución de la sociedad quedarán convertidos en liquidadores. 2. En los casos en los que la disolución hubiera sido consecuencia de la apertura de la fase de liquidación de la sociedad en concurso de acreedores, no procederá el nombramiento de los liquidadores». Sin embargo,

por consulta realizada al Registro Mercantil, con fecha 3 de noviembre de 2016, ha sido designado un liquidador, que es una sociedad y para cuya representación ha sido nombrada una persona física. Por tanto, en el caso de la subsanación de los defectos anteriormente contemplados, el documento inscribible a presentar con fecha posterior al 15 de septiembre de 2016, debería ir representado por el liquidador correspondiente. Conforme a lo anterior, el documento presentado y que se formalice en la forma debida en la que se señale como causa la transmisión al Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid de todo el activo de la sociedad disuelta, conlleva la previa apertura de la fase de liquidación de aquélla. Liquidación que una vez realizada conforme a las normas de los artículos 383 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, procederá la división del patrimonio social entre los socios partícipes. Sin embargo, en este caso y conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de los Estatutos de la sociedad cedente no hay patrimonio partible a favor de los socios sino que el mismo ha de ser cedido gratuitamente a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, como cesionario. Sin embargo, es importante destacar el artículo 391.2 de la Ley de Sociedades de Capital, que señala: «2. Los liquidadores no podrán satisfacer la cuota de liquidación a los socios sin la previa satisfacción a los acreedores del importe de sus créditos o sin consignarlo en una entidad de crédito del término municipal en que radique el domicilio social». Por cuanto establece la necesidad con carácter previo a la satisfacción de la cuota de liquidación a favor de los socios, en este caso, la cesión de los terrenos a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid de la satisfacción a los acreedores sociales de los posibles créditos o su consignación en la entidad de crédito correspondiente. Realizadas las citadas operaciones de liquidación procede el otorgamiento de la correspondiente escritura de extinción de la sociedad disuelta y liquidada, en la que debería contener lo dispuesto en el artículo 395.2 de la Ley de Sociedades de Capital que señala que: «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». Por tanto, y en conclusión, la cesión gratuita de los terrenos de la sociedad cedente a favor de la sociedad cesionaria –Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid– se produce durante la vigencia de la sociedad cedente, y por lo tanto, deberá constar en escritura pública, determinarse cuál es la causa del negocio jurídico realizado, así como deberá acreditarse convenientemente la legitimación de los intervinientes. O, en su caso, formalizarse la citada cesión por el liquidador de la sociedad cedente, una vez que conste acreditado el cumplimiento de los requisitos legales aplicables al efecto, entre otros, la satisfacción de los créditos de los posibles acreedores sociales. Tercero: se hace constar a los efectos oportunos que sobre la finca registral n.º 73701 consta inscrita una condición resolutoria pactada a favor de la entidad «Arpegio Áreas de Promoción Empresarial, S.A.», en virtud de escritura de compra otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Sanz Rodero, el día 29 de junio de 1998. Fundamentos de Derecho: artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículos 360, 371, 374, 376, 378, 379, 383, 384, 385, 386, 387, 389, 390, 391, 395, 396, 397 y concordantes 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. Artículos 5 y 1261 del Código Civil. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Por todo lo cual, y base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la práctica del asiento solicitado. Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen. Contra esta calificación (...) Madrid, a 27 de marzo de 2017. La Registradora (firma ilegible) Firmado: Sonia Morato González».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. L. M., Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, interpuso recurso el día 18 de mayo de 2017 mediante escrito en el que se incluyen las alegaciones que, a continuación, se transcriben: «(...) Motivos. Primero: Como así se señala en el Hecho Primero de la Nota de Calificación Negativa es objeto de impugnación, con fecha 3 de marzo de 2016, se

presentó a inscripción registral el acta de cesión gratuita de terrenos de la Empresa Mixta de Servicios Funerarios de Madrid, S.A. de fecha 15 de septiembre de 2016, en virtud de la cual se ceden determinados suelos a favor del Ayuntamiento de Madrid, en base al artículo 24 de los Estatutos de la citada entidad que establece que: «al extinguirse la Empresa Mixta por el transcurso del plazo de los cincuenta años de duración fijado en los estatutos, revertirá todo su activo y pasivo al Ayuntamiento de Madrid, quedando éste como dueño absoluto, en pleno y exclusivo dominio de todos los bienes de la sociedad y careciendo los restantes accionistas del derecho a participar en la cuota de liquidación de aquélla». Esta extinción, se produjo el 15 de septiembre de 2016, de conformidad con el artículo 3 de los Estatutos señalados que establece que, «La empresa mixta de los Servicios Funerarios de Madrid tendrá una duración de cincuenta años a partir de la fecha de constitución de la sociedad, el quince de septiembre de mil novecientos sesenta y seis, que a todos los efectos se considera como comienzo de sus operaciones». No obstante, se señala por el Registro de la Propiedad que, dado que dicho plazo ha de contarse de fecha a fecha, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Código Civil, al momento de suscribir el Acta objeto de inscripción, el 15 de septiembre de 2016, la sociedad cedente todavía no estaba disuelta, lo que lleva a concluir la necesidad de que el acuerdo de cesión gratuita de bienes, aun pertenecientes a la sociedad, se hubiese formalizado como un acuerdo social adoptado como parte de la actividad de la entidad, con expresión no sólo del consentimiento y el objeto del mismo, sino también de su causa, debiendo formalizarse en escritura pública. En cualquier caso, dicha acta de cesión debe ser entendida como una mera formalización de la cesión que, como más tarde se explicará, se produce automáticamente una vez transcurridos los 50 años de vida de la sociedad prevista en los Estatutos, resultando que, cuando se solicita la práctica de la inscripción, es decir, el 3 de marzo de 2017, que es cuando se presenta a inscripción el documento, ya ha transcurrido sobradamente el plazo de los 50 años, resultando que a esa fecha los bienes ya pertenecían de forma clara, indubitada y evidente al Ayuntamiento de Madrid, por lo que debe de interpretarse que el defecto del que adolece el documento es subsanable. En consecuencia, a efectos de dicha subsanación y con objeto de incorporar el correspondiente título público que permita la inscripción solicitada, se acompaña al presente escrito, para su inscripción, un nuevo documento público de fecha 27 de abril de 2017 que se emite una vez expirado el plazo de vigencia de la EMSFM, expedido por el órgano competente para su firma en el Ayuntamiento de Madrid, en el que se detallan los bienes objeto de la cesión y se especifica la causa que motiva el mismo, que no es otra, como se explica en el siguiente motivo de impugnación, que la adquisición de estos bienes por esta Administración por ministerio de la ley al expirar el plazo de duración de la EMSFM, habiéndose dado de alta como bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo en el inventario correspondiente. En referido documento adopta la forma de certificación administrativa por lo que tiene consideración de documento público, conforme a lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, de Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, al ser suscrito por el órgano que tiene encomendada por delegación en el Ayuntamiento de Madrid, las competencias de ejercicio de la fe pública, para este caso, el Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible que tiene atribuida esta competencia, de conformidad con el apartado 11.º 4.1 del Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible por el que se determinan los órganos competentes para el ejercicio de las funciones de fe pública y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 7 del Reglamento por el que se regulan las funciones de fe pública en el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos públicos de fecha 29 de septiembre de 2008. En la referida certificación se ha omitido la intervención de la EMSFM por considerar que, a esta fecha, esta sociedad se encuentra disuelta ya que, como se ha señalado con anterioridad, el pasado 15 de septiembre de 2016 resultó vencido su plazo de duración en cumplimiento del referido artículo 24 de sus Estatutos, cuya redacción se encuentra en consonancia con

el artículo 111.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, que establece que: «...en las empresas mixtas, expirado el período que se fijare, revertirá a la entidad local su activo y su pasivo», siendo ésta una causa de disolución de pleno derecho, en virtud de lo establecido en el artículo 360 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio. Segundo: Señala, el segundo Hecho de la Nota de Calificación de referencia que, si el Acta de cesión de terrenos es otorgada con posterioridad al plazo de vigencia de la sociedad cedente, esta fecha debería ser posterior al 15 de septiembre de 2016, estando en presencia de una sociedad disuelta que, no extinguida, pendiente de liquidación, debiendo ser suscrito el correspondiente documento objeto de inscripción por el liquidador correspondiente, previa la adopción del acuerdo de liquidación con satisfacción de los terceros acreedores. A este respecto cabe señalar que el hecho de que la inscripción registral de los bienes de referencia quede supeditada a la liquidación social de la EMVSM y al pago de las deudas con terceros acreedores, implica, en este caso, una demora en la inscripción «sine die», condicionada a la resolución judicial de los recursos pendientes, iniciados con anterioridad a la expiración de la sociedad por transcurso del plazo. Esta circunstancia y la inseguridad jurídica que para los bienes cedidos implica, aconseja proceder, en este supuesto, a esgrimir los argumentos que permitan solventar las deficiencias apreciadas por el Registro de la Propiedad. En este orden de consideraciones es preciso señalar que la cesión de bienes producida por la EMSFM a favor municipal se encuentra amparada por la regulación estatutaria de la empresa, contenida en el artículo 24 de los Estatutos que establece, expresamente, que al extinguirse la empresa por el transcurso del plazo de cincuenta años de duración, revertirá todo su activo y pasivo al Ayuntamiento de Madrid, quedando éste como dueño absoluto, en pleno y exclusivo dominio, de todos los bienes de la sociedad y careciendo los restantes accionistas del derecho a participar en la cuota de liquidación de aquélla. De la regulación de este artículo se desprende la voluntad de que la reversión de los bienes se produzca de forma automática, aspecto que se refrenda en el referido artículo 111.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales al prever la disolución de pleno derecho de la sociedad por el transcurso del plazo, lo que debe entenderse como la intención del legislador de que dichos bienes no sean objeto de liquidación. A estos efectos, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 25 de abril de 2016 adoptó acuerdo por el que, entre otras cuestiones, se aprobó el cambio de gestión de los Servicios Funerarios y de Cementerios en la Ciudad de Madrid, determinando qué bienes de la extinta empresa de Servicios Funerarios pasaban a formar parte de la nueva sociedad municipal y cuáles, por no estar afectos al propio servicio público pasaban al Ayuntamiento de Madrid, en concreto para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo. Así, el punto segundo de dicho Acuerdo establece que: («...»). Es cierto que, conforme a la regulación contenida en el artículo 11.2 del Reglamento de los Servicios de las Corporaciones Locales, expirado el plazo de duración de las empresas mixtas, revertirá a la entidad local, el activo, pero también el pasivo de la sociedad. No obstante, esta regulación ha de ser interpretada a la vista del artículo 104 del Texto Refundido de las Disposiciones vigentes en materia de Régimen Local que señala, en su apartado 2.º, que para la gestión indirecta de los servicios locales, las Entidades Locales podrán utilizar las formas de sociedad mercantil, pudiéndose establecer en el acuerdo constitutivo las especialidades que exceptúen la legislación societaria aplicable. Esto, nos permite afirmar que, en el caso de la EMSFM, esta especialidad que excepciona la aplicación de la liquidación social mercantil, contenida en el artículo 24 de sus Estatutos, establece la reversión a favor de la municipal, quedando el Ayuntamiento de Madrid «como dueño absoluto, en pleno y exclusivo dominio de todos los bienes de la sociedad». Especialidad que se justifica, en este caso, por la prestación del servicio público atribuido a la EMSFM y la necesidad de que se garantice el mismo, lo que no implica que el Ayuntamiento, al disolverse la entidad, no asuma las deudas que por su gestión haya contraído la empresa frente a terceros, sino que éstas no han de liquidarse con cargo a los bienes de la sociedad, sino con cargo a otros bienes municipales que no se encuentren afectos a la prestación de

un servicio público o proveniente de una empresa con tal finalidad, lo que representa una mayor protección para el tercero acreedor, dado el principio de solvencia de las Administraciones Públicas que garantiza el cobro de lo debido a los acreedores de las mismas. Y es que la presunción de solvencia está en la base del régimen económico-financiero de los entes públicos, una de las pocas presunciones «iuris et de iure» que nuestro ordenamiento admite, basada ciertamente en el hecho de que las Administraciones tienen asegurado un flujo de ingresos sostenido en el tiempo. De otro lado, hay que señalar que la especialidad que se predica de la propia previsión estatutaria se refrenda en la vigente Ley de Sociedades de Capital cuyo artículo 391 «La división del patrimonio resultante de la liquidación se practicará con arreglo a las normas que se hubiesen establecido en los estatutos o, en su defecto, a las fijadas por la junta general». En el mismo sentido, el artículo 392: «Salvo disposición contraria de los estatutos sociales, la cuota de liquidación correspondiente a cada socio será proporcional a su participación en el capital social», pudiéndose afirmar que dicha previsión estatutaria se conforma como una excepción a la norma general que rige en la disolución y liquidación de la sociedad. Esta argumentación encuentra también fundamento en la doctrina jurisprudencial, así, como señala la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 30-1-2005, sala 1.ª... «...si bien es cierto que la disolución de cualquier sociedad mercantil constituye solamente un primer paso a partir del cual se inicia el proceso que ha de culminar con su extinción, y siendo también conocido que ese proceso consiste ordinariamente en una serie de operaciones tendentes a la liquidación de la entidad disuelta, ello no necesariamente ha de ocurrir de ese modo. Así lo pone de relieve el artículo 226 LSA en su redacción vigente en la época de referencia con arreglo al cual «... Una vez disuelta la sociedad se abrirá el período de liquidación, salvo en los supuestos de fusión o escisión total o cualquier otro de cesión global del activo y del pasivo». En el caso que nos ocupa la previsión estatutaria del art. 32 no contempla, obvio es decirlo, un proceso de fusión ni de escisión mercantil, pero sí establece un desenlace distinto al de la liquidación, desenlace que consiste en una particular forma de cesión global del activo y del pasivo que, como acabamos de ver, constituye una de las hipótesis innominadas en las que el trámite liquidatorio aparece legalmente excluido o exceptuado. De ahí que carezcan de objeto y de fundamento cuantas censuras ha vertido la corporación apelante en relación con la regularidad del proceso de liquidación seguido por la sociedad extinta si se tiene en cuenta que en la Empresa Mixta de Tráfico y Aparcamientos, SA no se ha llevado a cabo proceso liquidatorio alguno. De hecho, no es ya que el art- 266 LSA excluyera el trámite de liquidación en los supuestos que agrupaba de forma genérica como de cesión global del activo y del pasivo: es que resulta difícilmente conciliable con esa clase de supuestos la realización de gestiones típicamente liquidatorias como son las de enajenación de los bienes sociales y las de pago de sus créditos a los acreedores sociales (apartados «d» y «g» del art. 272 y art. 277-2 LSA) cuando, caso de llevarse cabo con rigor y con éxito, tales gestiones determinarían necesariamente la desaparición del activo y del pasivo de cuya cesión global debiera de tratarse. Y, desde luego, no resulta en modo alguno contradictoria con dicha consideración la circunstancia, de que, al igual que cualquier otra sociedad mercantil, la mencionada empresa mixta contemplase en el art. 33 de sus estatutos en trámite liquidatorio, ya que se trata precisamente del tipo de desenlace que ordinariamente ha de tener lugar en presencia de cualquiera de las causas de disolución distintas de las que no ocupa: la que consiste en la expiración –no prorrogada– del plazo de vigencia de la sociedad». Por tanto, entendemos que el art. 24 de los Estatutos de la EMSFM tendría plena operatividad en este caso, determinando, tanto la especialidad aludida en cuanto a la forma de extinción de la sociedad en relación a cómo se produce la reversión de su activo y pasivo –al determinar que el Ayuntamiento quedará como dueño absoluto en pleno y exclusivo dominio–, como a que dicha extinción se produce de forma automática por el transcurso del plazo previsto en sus estatutos –50 años–, operando, por tanto, la reversión al Ayuntamiento de los bienes que constituyen su activo como una consecuencia convencional de la extinción sin que, por tanto, dichos bienes formen parte de la liquidación. Asimismo, el Tribunal Supremo (STS 7/2016, de 25 de enero) ha considerado que la

previsión de reversión de los bienes de una Entidad a la extinción de la misma, incorporada a sus Estatutos, opera como un modo de adquisición originario de la propiedad, al señalar que, «La sentencia recurrida ha basado la decisión, en orden a su auténtica razón decisoria, en la declaración de validez de un título del Arzobispado para adquirir y justificar el dominio de los tapices. A lo largo de su desarrollo y en atención a la pretensión ejercitada –declarativa de dominio y reivindicatoria– justifica la validez legal de la decisión canónica de extinción de la Asociación privada de fieles «(...)» por decreto de 27 de mayo de 2004, y, en consecuencia, de la extinción y de acuerdo a la propia previsión estatutaria de dicha asociación –artículos 26 y 32–, el paso a la propiedad de la Archidiócesis de Madrid de los bienes que constituían su patrimonio, entre los que se incluyen la colección de tapices objeto de la presente litis. En este aspecto se ha de resaltar que los propios estatutos que se confirió la extinta asociación reflejaban, por un lado, la naturaleza de la asociación de fieles de la misma y su sujeción al Derecho Canónico y, por otro, el carácter de bienes eclesiásticos de los bienes que hasta ese momento eran de su propiedad, entre los que se encontraban la colección de tapices litigiosa, con derecho de reversión del Arzobispado sobre los mismos en caso de la extinción de la asociación. Este extremo conduce a negar cualquier legitimación de la parte recurrente, tanto de la «(...)» como de la «(...)» para ostentar la titularidad o posesión legítima de los bienes litigiosos, al carecer de cualquier tipo de justificación la declaración que sobre la titularidad de estos tapices se realizó en los estatutos de esta nueva asociación creada en el año 2009»... «En consecuencia, la sentencia declarada acreditado la existencia de un título válido a favor de la entidad recurrida para justificar el dominio de los tapices y también, como presupuesto de la acción reivindicatoria, la ausencia de derecho de la parte recurrente –«(...)» y la «(...)»– a poseerlos, al tratarse de entidades diferenciadas de la primera Asociación religiosa. «De esta forma, rechazamos cualquier vulneración de la teoría del título y modo y la doctrina jurisprudencial sobre su aplicación, tal como en el recurso se denuncia, se en la medida en que la sentencia ha declarado la validez de un modo de adquisición de la propiedad de carácter originario por mor de un decreto canónico de extinción y reversión que, a su vez, fue consecuencia de la previsión estatutaria que la propia Asociación extinta –‘(...)’– se confirió, lo cual sitúa la razón decisoria de la sentencia en un ámbito ajeno a la aplicación de la teoría del título y el modo, que se proyecta a las adquisiciones derivativas de los derechos en el ámbito de las relaciones negociales de carácter contractual». Debe puntualizarse, adicionalmente, que la adquisición de la propiedad se produce como consecuencia de la producción del evento al que estatutariamente se haya vinculado la reversión, por lo que, en el caso que nos ocupa, la reversión se produciría por la extinción de la EMSFM, de modo que los correspondientes bienes no se incluirían en el procedimiento de liquidación. Por todo lo cual, en base a lo expuesto en este escrito, se solicita se tenga por presentado, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 38 de Madrid de fecha 27 de marzo de 2017 por la que se deniega la inscripción de la finca registral 73.701, radicante en la demarcación del Registro referido, en virtud de Acta de cesión gratuita de terrenos de la Empresa Mixta de Servicios Funerarios de Madrid, S.A. de fecha 15 de septiembre de 2016 y sea practicada la inscripción de la referida finca a favor municipal conforme a la certificación administrativa de fecha 27 de abril de 2017, unida al presente escrito».

## IV

Mediante escrito, de fecha 7 de junio de 2017, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos el artículo 9 de la Constitución Española; 5 y 1089 del Código civil; 20, 125 y 221 del Código de Comercio; 1 y 326 de la Ley Hipotecaria; 25, 93, 222, 233, 234, 360, 370, 374, 376, 379, 393 y 395 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; 247 y 338 del

Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de noviembre de 1993, 11 de diciembre de 1996, 8 de noviembre de 1995, 9 de junio de 2014 y 23 de marzo y 3 de mayo de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– Según resulta de los antecedentes, la «Empresa Mixta de Servicios Funerarios de Madrid, S.A.» se constituyó por cincuenta años (artículo 3 de los estatutos). En los estatutos de la sociedad se contiene una previsión que, a los efectos del presente recurso, es importante reproducir: «Al extinguirse la Empresa Mixta por transcurso del plazo de cincuenta años de duración fijado en estos Estatutos, revertirá todo su activo al Ayuntamiento de Madrid, quedando éste como dueño absoluto, en pleno y exclusivo dominio de todos los bienes de la sociedad y careciendo las acciones de la serie B del derecho a participar en la cuota de liquidación de aquélla» (artículo 24, párrafo cuarto).

– El día 3 de marzo de 2017 se presentó a inscripción en un Registro de la propiedad de Madrid en el que figuraba inscrito uno de esos bienes inmuebles objeto de «reversión» el «acta administrativa de cesión y recepción gratuita de terrenos de la Empresa Mixta de Servicios Funerarios de Madrid, S.A.» fechada el 15 de septiembre de 2016, suscrita por el consejero-delegado de la sociedad. En diligencia del día 20 de ese mismo mes –acompañada por simple fotocopia– se hacía constar que el representante de la sociedad había intervenido en el acta como presidente del consejo de administración, y no como consejero-delegado.

– En ese acta de «cesión» se recoge un texto diferente de la norma estatutaria antes transcrita, ya que, al identificarse el motivo de la «cesión», el acta señala que el artículo 24 de los estatutos sociales establece que, al extinguirse la empresa mixta por el transcurso de esos cincuenta años, «revertirá todo su activo y pasivo al Ayuntamiento de Madrid, quedando éste como dueño absoluto, en pleno y exclusivo dominio de todos los bienes de la sociedad y careciendo los restantes accionistas del derecho a participar en la cuota de liquidación de aquélla». Este texto se reproduce por la Registradora de la Propiedad tanto en la nota de calificación negativa como en el informe emitido. La diferencia fundamental entre la norma estatutaria transcrita y la que figura en el «acta» es la relativa al ámbito objetivo de esa «cesión»: mientras que la que figura inscrita en el Registro mercantil se refiere exclusivamente a la «reversión» de todo el activo, la del acta incluye, además, la transmisión del pasivo al Ayuntamiento de Madrid.

Los defectos del título apreciados por la registradora en su nota de calificación son, en primer lugar, que, en el momento de suscripción del acta administrativa, la sociedad todavía no se encontraba disuelta; y, en segundo lugar, que, en caso de estarlo, la persona que suscribió el acta en representación de la sociedad carecía de facultades para representarla y que, en todo caso, como se trataría de una cesión de la totalidad del activo la operación estaría fuera de la esfera competencial del órgano de administración.

2. Naturalmente, el recurso interpuesto contra la negativa del Registrador debe resolverse atendiendo exclusivamente a los documentos presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En este sentido, para resolverlo no cabe tener en cuenta el documento público de 27 de abril de 2017 que se acompañó al escrito de interposición, fechado una vez transcurrido el plazo de duración de la sociedad, sin perjuicio de que, como advierte la registradora en el informe, pueda volver a presentarse en el Registro de la propiedad el acta calificada (equivocamente denominada «de cesión y recepción gratuita») junto con cualquiera de los documentos aportados durante la tramitación del recurso o con otros nuevos.

3. En materia de duración de las sociedades anónimas, la Ley de 28 de enero de 1848, de compañías mercantiles por acciones, nada decía; pero el Reglamento de 17 de febrero de ese mismo año, dictado para la ejecución de dicha Ley, exigía que las escrituras de constitución de esa clase de sociedades especificaran el «plazo fijo de duración» (artículo 1-5.º). El Código de Comercio de 1885 suprimió el adjetivo (artículo 151), abriendo el interrogante acerca de si era posible o no constituir sociedades anónimas de duración indefinida, duda que la práctica pronto resolvió en sentido afirmativo. Como el

tema era pacífico, la Ley de sociedades anónimas de 17 de julio de 1951 (artículo 11.3.º, letra c) y la Ley de sociedades de responsabilidad limitada de 1953 (artículo 7.4.º), mantuvieron la misma fórmula que la utilizada por el segundo Código Mercantil español.

En el régimen jurídico vigente de las sociedades de capital se establece que, salvo disposición contraria de los Estatutos sociales, la sociedad tendrá duración indefinida (artículo 25 de la Ley de Sociedades de Capital). Esta norma legal –que no es sino generalización de la contenida en el artículo 14.1 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada– constituye el reconocimiento del carácter no esencial de la indicación de la duración de la sociedad en los Estatutos de las sociedades anónimas, comanditarias por acciones y de responsabilidad limitada, ya que, en ausencia de expresa previsión, entra en juego esa previsión supletoria de la voluntad privada. Mientras que la escritura de constitución de la sociedad o los estatutos de las sociedades colectivas y comanditarias simples deben contener expresamente cuál es la duración de la sociedad (artículo 125 Código de Comercio), los Estatutos de las sociedades de capital pueden prescindir de esta indicación, en cuyo caso se entiende a todos los efectos que la sociedad se ha constituido con duración indefinida. Naturalmente, a través de la correspondiente modificación estatutaria, cumpliendo los requisitos establecidos para cada una de las formas sociales, una sociedad de duración temporalmente definida puede convertirse en una sociedad de duración indefinida, y viceversa; y aún cabe que una sociedad de capital temporalmente definida suprima la norma estatutaria relativa a la duración, entrando así en la aplicación la norma legal dispositiva antes señalada.

En las sociedades de capital, la Ley exige que, en caso de sociedad de duración indefinida, la prórroga, para producir efectos, se acuerde, se eleve a público el acuerdo y se presente a inscripción en el Registro mercantil antes del transcurso del término de duración estatutariamente fijado (artículo 360.1, letra a, de la Ley de Sociedades de Capital en relación con artículo 238.3 del Reglamento del Registro Mercantil). Como bien es sabido, la diferencia principal entre las sociedades de duración indefinida (tanto si esta elección es explícita por indicarlo una cláusula estatutaria objetivamente innecesaria, como si es implícita por omisión de la indicación de la duración en los Estatutos sociales) y las sociedades de duración determinada se manifiesta fundamentalmente en materia de disolución. La elección del carácter indefinido excluye la disolución de pleno derecho de la sociedad por mero transcurso de tiempo, disolución que, por el contrario, es la consecuencia fatal del vencimiento del plazo de duración (artículos 221.1.ª Código de Comercio y 360.1, letra a, de la Ley de Sociedades de Capital). Esta operatividad automática de la disolución por el transcurso del tiempo, que no requiere de constatación por la junta general o por el Juez, no implica que el periodo de liquidación revista características diferentes de aquellos supuestos en los que la disolución se produce en virtud de acuerdo social o de resolución judicial (Resoluciones de 11 de diciembre de 1996 y de 9 de junio de 2014): la sociedad disuelta por el transcurso del tiempo continúa como persona jurídica hasta que se produzca la conclusión ordenada de las relaciones jurídicas pendientes (por todas, Resolución de 12 de marzo de 2013), aunque con las limitaciones propias del estado en que se encuentra, pudiendo, no obstante, adoptar cuantos acuerdos sociales no sean incompatibles con ese estado. Así, puede aumentar el capital social o, incluso, fusionarse con otra u otras sociedades (vid. Resolución de 8 de noviembre de 1995).

De ahí que, para evitar ese importante efecto automático del transcurso del tiempo –cuyas consecuencias (no obstante lo establecido en el artículo 370.1, segundo inciso, de la Ley de Sociedades de Capital) ha suavizado este Centro Directivo (por todas, Resolución de 9 de junio de 2014)–, en la práctica española sean ampliamente mayoritarias las sociedades de duración indefinida, bien por previsión estatutaria, bien por aplicación de la norma legal supletoria. Sin embargo, también se conocen casos –cada vez menos frecuentes– de constitución de sociedades por tiempo determinado, cualquiera que sea la unidad de medida temporal que se utilice. Entre las sociedades de duración determinada, la duración se establece casi siempre por referencia a años (10 años, 50 años, 99 años...).

Cuando se trata de sociedades constituidas por años, el cómputo del plazo debe realizarse «de fecha a fecha». Esta regla de cómputo es de aplicación no sólo para la

interpretación de las normas legales (artículo 5.1 Código Civil), sino también para la interpretación de los negocios jurídicos y de los contratos, como es el caso del contrato de sociedad. Así lo ha entendido esta Dirección General para determinar la duración de un poder temporalmente limitado (Resolución de 23 de marzo de 2017). El plazo vence, pues, el día cuyo ordinal coincida con el que sirvió de punto de partida: la fecha de vencimiento («dies ad quem») ha de ser la del día correlativo mensual al de la fecha inicial («dies a quo»). Así, como sucede en el caso analizado, una sociedad constituida por cincuenta años el 15 de septiembre de 1966 (artículo 3 de los estatutos sociales) quedó disuelta de pleno derecho el 15 de septiembre de 2016.

El problema es que, en el Derecho español, no se determina la hora desde la que realizar el cómputo de fecha a fecha. En este sentido, aunque sea altamente improbable, si la escritura de constitución constara otorgada en una hora determinada, habría que entender que la sociedad se disuelve a la misma hora en que se cumplan los años de duración. En los demás casos, debe elegirse entre considerar como hora inicial para el cómputo las cero horas de la fecha inicial o las veinticuatro horas de dicha fecha. Las consecuencias de optar por una u otra solución son muy distintas: si se optara por la primera de esas soluciones, a partir de las cero horas del día 15 de septiembre de 2016, la sociedad se encontraría disuelta, mientras que, si se optara por la segunda, la disolución se produciría a partir de la última hora de ese día. En esta opción interpretativa debe primar la seguridad jurídica, que es principio garantizado por la Constitución (artículo 9.3 de la Constitución Española); y, en la medida en que la constitución de la sociedad pudo haber tenido lugar a cualquier hora de la fecha inicial, hay que entender que la disolución de pleno derecho se produce a la última hora de la fecha final. Esta solución es la que, en otro contexto, recogen algunos ordenamientos jurídicos al establecer reglas de cómputo de los plazos de prescripción, previendo que, cuando el plazo de prescripción se fija en años, la prescripción se verifica «con el transcurso del último día del plazo» (§ 188.1 BGB), es decir, en el mismo momento en el que finaliza «el último instante del día final» de ese plazo (artículo 2.963, párrafo segundo, del Código civil italiano). En este mismo sentido, parece pronunciarse la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en lo que hace al cómputo administrativo de plazos según lo establecido en su artículo 30: de un lado, en los plazos señalados por días, meses o años el plazo no se «cuenta de hora en hora» (apartado 30.1 & 2 a contrario), de otro lado, en los plazos señalados por meses o años, éstos se computan desde el siguiente y el de vencimiento, por considerarse hábil, se debe considerar completo por cuanto «son hábiles todas las horas del día que formen parte de un día hábil» (apartado 30.1 & 1). En nuestro caso: debe entenderse que dura la concesión todo el último día y que a contrario no procede la reversión hasta transcurrido todas las horas de ese día.

Conforme a esta solución, si en el momento de la firma el día 15 de septiembre de 2016 del acta administrativa presentada a inscripción, la sociedad aún no estaba disuelta, dicha acta no es título habilitante para inscribir en el Registro de la propiedad a favor del Ayuntamiento de Madrid los bienes de dicha sociedad que, por encontrarse todavía en vida activa, seguían siendo propiedad de la misma, por lo que procede confirmar el primer defecto que señala la nota de calificación de la registradora de la Propiedad. El hecho de que, en el momento de presentarse esa acta a inscripción en cualquiera de esos registros de la Propiedad, la sociedad figurase disuelta en el Registro Mercantil, resulta irrelevante a los efectos de la calificación por la Registradora de la propiedad del título presentado.

4. Ahora bien, cualquiera que fuera la opción seguida, es evidente que la persona que, en nombre de la sociedad, suscribe el acta administrativa carecía de poder de representación o, cuando menos, no se acreditó que lo tuviera.

a) Si la sociedad no se hubiera disuelto, el presidente del consejo de administración carecía, por razón del cargo, de poder de representación de la sociedad: cuando una sociedad de capital se encuentra administrada por un consejo de administración, el poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente, salvo que los estatutos hayan atribuido ese poder a uno o varios miembros de dicho consejo, bien a

título individual, bien a título conjunto (artículo 233.2, letra d, de la Ley de Sociedades de Capital). Aunque la equívoca fórmula legal plantea no pocos problemas de interpretación, se entiende comúnmente que el modelo legal de representación, en caso de consejo de administración, responde a la denominada «regla de la actuación conjunta de la mayoría», y no a la regla de la actuación conjunta de todos los integrantes del consejo. Como esta solución es escasamente operativa, se suele acudir a la atribución de poder de representación a determinados administradores, conste esa atribución en norma estatutaria o sea consecuencia de acuerdos de delegación, permanente o no, de las facultades del propio Consejo. Esos eventuales representantes estatutarios vinculan a la sociedad incluso a falta de previo acuerdo del órgano de decisión (artículo 234.1, párrafo segundo), y lo mismo puede decirse de quienes ejercitan la facultad de representación por vía delegada. En todo caso, el presidente del consejo de administración no tiene poder de representación por razón del cargo. Salvo disposición expresa de los estatutos sociales, la mera presidencia de ese órgano colegiado no comporta la facultad de representar y, por ende, de vincular a la sociedad.

A esta constatación hay que añadir otra de aun mayor importancia: haya actuado el firmante del acta como presidente o como consejero-delegado de la sociedad es evidente que la operación que refleja una cesión global de activo está fuera del ámbito de competencia del órgano de administración, y, por consiguiente, hubiera sido necesario, cuando menos, acuerdo de la Junta general de accionistas.

b) Si, en contra el criterio de la registradora y, según hemos señalado, en contra del criterio de esta Dirección General, se entendiera que la sociedad ya se había disuelto, tampoco se ha acreditado que el suscriptor del acta administrativa tuviera poder de representación. Con la disolución de la sociedad y la apertura del período de liquidación cesan los miembros del consejo de administración, extinguiéndose el poder de representación (artículo 374.1); y, salvo disposición contraria de los estatutos, los miembros del consejo con nombramiento vigente (artículo 222 de la Ley de Sociedades de Capital) quedan convertidos en liquidadores (artículo 376.1 de la Ley de Sociedades Anónimas), correspondiendo el poder de liquidación, siempre salvo disposición contraria de los estatutos, a cada liquidador individualmente (artículo 379.1 de la Ley de Sociedades de Capital). Pero, en el momento de calificar la registradora de la Propiedad el título presentado ni la sociedad había acreditado cuál era el régimen de representación de la sociedad a la fecha de eficacia de la causa de disolución, ni la registradora de la Propiedad consultó en el Registro Mercantil cuál era el régimen de los estatutos sociales aplicable el 15 de septiembre de 2016 a la liquidación de esa sociedad mixta, por lo que no es posible conocer si existía un determinado régimen estatutario o si, por el contrario, se produjo la conversión de todos y cada uno de los miembros del consejo en liquidadores con poder individual de representación. Ciertamente, la registradora en el informe emitido hace constar la consulta al Registro Mercantil el 3 de noviembre de 2016 y que a esa fecha constaba inscrito el posterior nombramiento de una persona jurídica como liquidadora de la sociedad, pero esta circunstancia nada tiene que ver con el régimen de la representación vigente a la fecha de apertura de la liquidación. Con todo, la determinación de cuál era el poder de representación de la sociedad el 15 de septiembre de 2016, si estuviera disuelta, es irrelevante a los efectos de la calificación; y lo es porque el firmante del acta administrativa no actúa en concepto de liquidador, sino en concepto de presidente del consejo de administración o como consejero-delegado cuando el consejo ya no existía, habiendo decaído en la condición de administradores todos los integrantes de ese órgano, incluidos cargos y delegados.

5. En la nota de calificación, la registradora alega que, disuelta la sociedad de pleno derecho, se abre la liquidación; que la sociedad no queda extinguida por cumplimiento del plazo de duración establecido en los estatutos sociales; y que la extinción presupone el pago a los acreedores, sin el cual no es posible que el liquidador o los liquidadores otorguen la escritura de extinción de la sociedad. Este argumento, que se utiliza mezclado con los relativos a la falta del poder de representación y a la falta de competencia, para reforzarlos, exige una consideración autónoma.

Prescindiendo ahora que la «reversión» tiene sentido exclusivamente en relación con los bienes y derechos aportados por el Ayuntamiento, y no con los demás activos que hubiera adquirido durante la vida activa, es evidente que esa «reversión» no puede tener lugar, como certeramente señala la Registradora, sin la previa e íntegra satisfacción de los créditos. A lo liquidadores corresponde hacer frente a las obligaciones sociales, sin que pueda procederse a la distribución del activo entre los socios sin pagar previamente las deudas de la sociedad (artículo 381.1 de la Ley de Sociedades de Capital). La disolución de la empresa mixta por el transcurso del tiempo no supone que los bienes sociales se transfieran automáticamente al Ayuntamiento de Madrid. La disolución abre el periodo de liquidación (artículo 371.1 de la Ley de Sociedades de Capital) sin que la previsión estatutaria de la «reversión» pueda interpretarse como un peculiar tratamiento preferente de un accionista que prima sobre los derechos de los acreedores sociales. La «reversión» no excluye la necesidad de pagar a los acreedores. Ese pago es un presupuesto para que la «reversión» sea operativa. Precisamente, el artículo 393.2 de la Ley de Sociedades de Capital que contempla la posible existencia de una cláusula estatutaria de reversión de bienes aportados por los socios en la liquidación de sociedades de Derecho común, ordena que la restitución solamente proceda cuando los bienes objeto de la restitución «subsistan» en el patrimonio social, y no subsistirán cuando sea imprescindible su enajenación a terceros para hacer efectivo el derecho de los acreedores (vid. párrafo segundo del artículo 393.2 de la Ley de Sociedades de Capital) y sin perjuicio, en fin, claro es, de que estos últimos hubieren prestado su consentimiento a la reversión/restitución o que la reversión/restitución se instrumente por la vía de una cesión global del activo y pasivo o de una modificación estructural en cuyo marco, y previo reconocimiento del derecho de oposición, quedan tutelados los correspondientes derechos.

Los asientos del Registro Mercantil –al igual que los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria)– están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen plenos efectos en tanto no se inscriba la declaración judicial de inexactitud o de invalidez (artículo 20.1 Código de Comercio). Pero ello no significa que la cláusula estatutaria antes transcrita pueda interpretarse necesariamente al margen de los principios generales que rigen en materia de liquidación de las sociedades de capital. En realidad, la «reversión» no es sino una previsión estatutaria sobre el modo de satisfacción de la cuota de liquidación al Ayuntamiento de Madrid. Además de excluir que los demás accionistas tengan derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación, esa norma contiene el deber del liquidador o de los liquidadores de la restitución al Ayuntamiento de Madrid de las aportaciones no dinerarias realizadas, siempre, obviamente, del previo pago a los acreedores sociales. Pero, al igual que sucede en las demás sociedades de capital, cuando existe ese deber de restitución, lo que la Ley pretende es establecer una jerarquía entre los bienes potencialmente objeto de liquidación, ya que, antes de enajenar los bienes aportados por el titular de ese auténtico privilegio, el liquidador o los liquidadores deben enajenar los demás bienes sociales (artículo 393.2, párrafo segundo, de la Ley de Sociedades de Capital). Significa ello que esa «reversión» está subordinada a la íntegra satisfacción de los créditos, y significa igualmente que el liquidador o liquidadores de esa sociedad mixta no están eximidos de la necesidad del otorgamiento de la escritura pública de extinción y de declarar en ella que se ha procedido al pago de los acreedores (artículo 395.1, letra b, de la Ley de Sociedades de Capital). En esa escritura, el liquidador o liquidadores deberán declarar, entre otros extremos, que los demás accionistas (o, más exactamente, que los accionistas titulares de la clase B) no tienen derecho a la cuota de liquidación y que el pago de esa cuota por lo que se refiere al Ayuntamiento de Madrid, se ha realizado mediante la entrega de los bienes aportados por dicho Ayuntamiento a la constitución de la sociedad mixta, que se describirán en la escritura de extinción, con indicación de sus datos registrales, si los tuviera (artículo 247.3, inciso segundo, del Reglamento del Registro Mercantil, y Resolución de 3 de mayo de 2017).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 1 de agosto de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.