

8. ES NECESARIA LA ACEPTACIÓN POR LOS SOCIOS DE LA ADJUDICACIÓN A SU FAVOR DE UN BIEN INMUEBLE INTEGRANTE DEL ACTIVO SOCIAL, MEDIANTE SU INTERVENCIÓN EN LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA, NO BASTANDO LA ESCRITURA DE DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN OTORGADA ÚNICAMENTE POR EL LIQUIDADOR.

*Resolución de 13 de febrero de 1986 (B. O. del E. de 28 de febrero).*

I. *Hechos.*—Se presenta escritura en que don Rafael Vázquez de Padura, como liquidador, en representación de la Sociedad «Construcciones e Inversiones Inmobiliarias y Rústicas, Sociedad Anónima», procede a la disolución y liquidación de la citada Sociedad, incorporándose certificación expedida por la Secretario de la Sociedad con el visto bueno del Presidente en que se hacen constar, entre otros, los siguientes acuerdos de la Junta General Universal: «3.º) Declarar disuelta la Sociedad... 4.º) Nombrar liquidador a don Rafael Vázquez de Padura, que acepta el cargo. 5.º) Hacer constar que la Sociedad no tiene deudores. 6.º) Liquidar la Sociedad cuyo patrimonio está constituido exclusivamente por un inmueble..., adjudicando el liquidador a los socios el citado inmueble en proporción a las acciones de los dos socios. 7.º) Aprobar la liquidación efectuada por el liquidador haciendo constar que los accionistas individualmente y en nombre propio también aprueban la liquidación y aceptan la adjudicación de bienes que se les ha hecho en pago de las acciones que poseían. 8.º) Facultar al liquidador para que en nombre de la Sociedad formalice la escritura pública que requieran los anteriores acuerdos...».

La nota de calificación fue del tenor siguiente:

«Suspendida la inscripción de la precedente escritura pública autorizada en Madrid el 27 de septiembre de 1979 por el Notario don Francisco Castro Lucini que incorpora como documento unido a la misma una certificación de acuerdos sociales de 'Construcciones e Inversiones Inmobiliarias y Rústicas, Sociedad Anónima', firmas ilegibles y sin legitimación de las mismas, y que ha sido presentada con el número 191 del Diario 19. por los siguientes defectos que se estiman subsanables:

1.º Otorgarse la escritura pública en ejecución del acuerdo social unilateralmente por el liquidador, sin intervención en la misma de las personas a las que se adjudica el inmueble que existía en el patrimonio social de la Sociedad disuelta (arts. 3.º y 21 de la Ley Hipotecaria).

2.º No es posible calificar la capacidad de las personas a quienes se adjudica el inmueble al no comparecer en la escritura (art. 18 de la Ley Hipotecaria).

3.º La aceptación de la adjudicación por las personas adjudicatarias del inmueble no consta en forma auténtica y fehaciente. El ya citado artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y los correspondientes artículos de su Reglamento que lo desarrollan. No se ha extendido anotación preventiva

por no solicitarse. A instancia del interesado se extiende la presente nota en Madrid a 26 de octubre de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible».

Alegó el Notario recurrente, en cuanto al primer defecto:

a) Que el liquidador está facultado para realizar por sí solo unilateralmente la liquidación:

- porque sería absurdo en otro caso el nombramiento del liquidador;
- porque la naturaleza física de los bienes no puede establecer diferencias;
- porque ni la Ley de Sociedades Anónimas ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento establecen tal exigencia;
- porque si el liquidador puede por sí solo vender bienes inmuebles, con mayor razón puede adjudicarlos a los socios.

b) Que no es exacto que no han intervenido los adjudicatarios, pues lo han hecho representados por el liquidador.

c) Que huelga la invocación del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, pues el otorgante es en este caso el liquidador y no los socios.

En cuanto al segundo defecto, alegó:

a) Que no es aplicable el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues se refiere a los otorgantes del documento y en este caso es sólo el liquidador.

b) Que admitido el nombramiento del liquidador tanto por el Registrador de la Propiedad, que no lo cuestiona, como por el Mercantil, ello presupone la capacidad de los accionistas que lo nombraron, pues no podría admitirse un nombramiento válido de un representante voluntario por quien carece de capacidad.

c) Que se expresa en la certificación que los dos socios son mayores de edad y que la incapacidad no se presume.

Y en cuanto la tercer defecto, alega:

a) Que la aceptación de los adjudicatarios no es necesaria al no resultar expresamente exigida por la Ley.

b) Que la adjudicación a los socios del haber social no es un contrato, sino un acto unilateral del liquidador.

c) Y que en la certificación se expresa que «los accionistas individualmente... aceptan la adjudicación de bienes...».

El Registrador señaló en su informe:

a) Que la alusión a la certificación de la Junta Universal tiene por objeto destacar que se trata de un documento privado.

b) Que el título inscribible ha de ser documento público (art. 3.º de la Ley Hipotecaria) y el título inscribible debe contener todas las circunstancias necesarias para la inscripción (art. 21 de la Ley Hipotecaria).

- c) Que la aceptación por los adjudicatarios no consta en forma fehaciente.
- d) Que no discute la validez del nombramiento del liquidador, pero que nadie puede adquirir derechos sin su consentimiento.
- e) Que la adjudicación no es un negocio unilateral, sino oneroso, con prestaciones recíprocas.
- f) Que sería absurdo que la Sociedad pudiese adjudicar a los socios y éstos tuviesen que estar y pasar por ello, sin su aceptación.
- g) Que el liquidador interviene y comparece en representación de la Sociedad y no en la de los socios.
- h) Que si se admitiese esa doble representación existiría un problema de autocontratación y, por tanto, un nuevo defecto.
- i) Que ningún autor considera innecesaria la aceptación de los adjudicatarios.
- j) Y que la presunción general de capacidad no es un argumento para practicar una inscripción.

El Presidente de la Audiencia Territorial estimó el Recurso interpuesto y revocó la nota de calificación por razones análogas a las del Notario, aduciendo que el liquidador «quedó constituido en mandatario de los socios para llevar a cabo los acuerdos sociales» y «desde el momento en que dicha certificación ha sido incorporada a la escritura pública como documento complementario de la misma, hace que la aceptación quede acreditada de forma auténtica y fehaciente».

II. *Resolución de la Dirección.*—Vistos los artículos 1.218 y 1.708 del Código Civil; 234 del Código de Comercio; 160, 162, 165 y 167 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951; 3.º y 18 de la Ley Hipotecaria; 256 y siguientes del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1983, y las Resoluciones de este Centro de 15 de marzo de 1965 y 30 de enero de 1985.

Considerando que en la premisa de la nota de calificación, y antes de señalar en concreto los defectos del documento presentado a inscripción, se hace referencia a una cuestión que ya fue tratada por la Resolución de 15 de marzo de 1965, a saber la incorporación a la escritura pública de la certificación del acuerdo social con firmas ilegibles y sin legitimación de las mismas.

Considerando que la firma como representación del nombre, apellidos o título de una persona, que la pone como roboración o rúbrica al pie de un documento, para obligarse a lo que en él se diga, puede ser legitimada por el Notario, siempre que le conste su autenticidad de modo indudable, según ordenan los artículos 256 y siguientes del Reglamento Notarial, bien por conocimiento directo, bien por su identidad con otras indubitadas, siendo indiferente que sea legible o ilegible, pues lo que se asegura es la correspondencia de la grafía o rúbrica empleada con la de su autor, y en este caso el fedatario ha testimoniado en la escritura la legitimidad de las firmas del Secretario y Presidente que figuran en la certificación del acuerdo de la Junta incorporada a la matriz.

Considerando que la cuestión fundamental que plantea este expediente es la de si el liquidador de una Sociedad Anónima puede ejecutar o dar

cumplimiento unilateralmente al acuerdo adoptado en la correspondiente Junta Universal de la «Sociedad en liquidación» que aprobó por unanimidad la adjudicación del único bien social, consistente en un inmueble, a los dos únicos socios que la integran, o si, por el contrario, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha finca, se requiere, además, la comparecencia en las escrituras de los adjudicatarios.

Considerando que no obstante la complejidad que pueden llevar consigo las operaciones de liquidación de una Sociedad, es principio general sancionado en el artículo 162, 1.º, de la Ley, el de la autonomía de la voluntad que puede manifestarse en los propios Estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de la Junta General de socios, a excepción de aquellas concretas materias que aparecen reglamentadas en la Ley; todo ello sin perjuicio de aquellos supuestos en que la liquidación puede ser más simple, dada la característica de la Sociedad disuelta, pero siempre con sometimiento a los principios anteriormente señalados.

Considerando que entre las variadas funciones que el artículo 160 de la Ley encomienda a los liquidadores, se encuentra la de pagar a los socios conforme al artículo 162, lo que supone la determinación del haber líquido partible y la forma de realizar su división y adjudicación a los accionistas, que si bien normalmente tiene lugar transformando todo el activo líquido social en dinero, puede también hacerse adjudicando bienes concretos, siempre claro es que aparezca aprobado el proyecto de liquidación por la Junta, en defecto de cláusula estatutaria concreta, o sea, esta misma Junta quien lo presente y apruebe.

Considerando que al no contener la Ley de Sociedades Anónimas una regulación completa de la materia, y dada la naturaleza de acto particional que la división del haber hereditario conlleva, habrán de ser tenidas en cuenta las normas que regulan la partición de las herencias (arts. 1.708 del Código Civil y 234 del Código de Comercio) y en especial los artículos 1.059 y 1.061 del mismo texto legal, que sancionan los principios de unanimidad e igualdad en la partición.

Considerando que el supuesto concreto de este recurso el acuerdo fue adoptado por unanimidad y el único bien partible se adjudicó por mitad e iguales partes a ambos socios, por lo que aparecen respetados los anteriores principios tal como declaró la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1983, y resuelto el aspecto sustantivo planteado por este expediente, queda entonces centrada la cuestión dentro del valor que hay que atribuir al acta que se redacta como punto final de formación del acuerdo social y a quien corresponde su ejecución.

Considerando que la representación de la Sociedad en período de liquidación corresponde al liquidador —artículo 160, 8.º, de la Ley— y en este aspecto no ofrece ninguna duda su comparecencia ante el fedatario público para dar cumplimiento y ejecutar el acuerdo social, más lo que sucede —como ya puso de relieve la Resolución de 30 de enero de 1985— es que, a diferencia de otros sistemas, la redacción del acta que refleja el acuerdo social no corresponde en nuestro Derecho a un funcionario público con el valor que todo documento de esta índole encierra —artículos 1.218 y siguientes del Código Civil—, sino que se trata de un documento privado, lo que puede dar lugar a que surjan problemas muy

delicados en orden a la eficacia probatoria del documento y a la correspondencia entre los hechos documentados y el documento redactado.

Considerando que aun cuando el principio de buena fe, presente en todo el ámbito de Derecho, y con un mayor relieve en el campo del Derecho mercantil, unido a la falta de impugnación del acuerdo social, y a que la certificación que refleja el mismo aparece expedida por las personas legitimadas conforme al artículo 61 de la Ley podría hacer pensar que en este caso concreto ha podido realizar el liquidador por su sola comparecencia el otorgamiento de la escritura calificada, no obstante, al llevar el acuerdo de la Junta aparejada la adjudicación de una finca, con la consiguiente transmisión de dominio, las normas de Derecho Inmobiliario exigen que se pueda apreciar la capacidad de los adjudicatarios no comparecientes en la escritura calificada, no obstante, digo —véase artículo 18 de la Ley Hipotecaria—, para la que es necesaria su comparecencia en nombre propio o debidamente representados, pues de lo contrario una de las circunstancias más decisivas para la inscripción del acto quedará al margen de la calificación del Registrador, y a mayor abundamiento al ratificar en este caso concreto la adjudicación inmobiliaria ya realizada se disipa toda posible duda en cuanto a la autenticidad de la aceptación hecha por los socios.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

III. COMENTARIO.—El recurso gubernativo interpuesto plantea el problema derivado del acto final del proceso liquidatorio de una sociedad:

- Si la distribución del activo social requiere la aceptación, individualizada, por los socios de sus adjudicaciones respectivas.
- Y cuál es el documento adecuado para hacer constar dicha aceptación, aun cuando la solución a esta segunda cuestión viene necesariamente predispuesta por la que demos a la primera.

Podríamos decir que está planteado un problema de interferencia entre el Derecho mercantil y Derecho Inmobiliario, de auténtica contienda, con despliegue de los principios que informan una y otra rama del Derecho.

Examinemos el recurso para intentar deducir alguna consideración general.

1. *El problema de la certificación incorporada.*—Incidentalmente, sin incluirlo como defecto en la nota de calificación, el Registrador hace referencia a que en la escritura presentada se incorpora una certificación de acuerdos sociales con «firmas ilegibles y sin legitimación de las mismas».

El Notario recurrente hace constar que la escritura se expresa: «Así resulta... de la certificación... cuyas firmas considero legítimas».

La Dirección General entra a examinar esta cuestión a la que el Registrador parece referirse para reafirmar sus argumentos, reitera la Resolución de 15 de marzo de 1985, y recuerda el artículo 256 del Reglamento Notarial: «La legitimación de firmas es un testimonio que acredita el hecho de que una firma ha sido puesta a presencia del Notario o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada.

»El Notario no asumirá responsabilidad alguna por el contenido del documento cuyas firmas legitime».

Y como dice la Dirección General, «es indiferente que sea legible o ilegible, pues lo que asegura es la correspondencia de la grafía o rúbrica empleada con la de su autor».

El Registrador ha querido «destacar que se trata de un documento privado». Trasladando el concepto de título inscribible a la certificación, partiendo de la premisa, que motiva la suspensión: la necesaria aceptación por los adjudicatarios y, por consiguiente, su comparecencia en documento público.

Debemos, por tanto, examinar el fondo del problema para extraer a las consecuencias que nos solucionen «la cuestión formal».

2. *El problema del otorgamiento unilateral por el liquidador.*—Lo que se debate en este recurso es la naturaleza jurídica de la división de haber social, y de la sociedad en liquidación.

En primer lugar es evidente que los liquidadores constituyen un órgano social, son gestores y representantes de la sociedad en liquidación, en ningún caso de los socios. (GARRIGUES: *Curso de Derecho Mercantil*; DE LA CÁMARA: *Estudios de Derecho Mercantil*).

Su representación, sin embargo, está delimitada por el objeto de la liquidación de la sociedad. Dice DE LA CÁMARA que tienen una representación orgánica *strictu sensu*, cuyas facultades son las inherentes al cargo, contrapuesta a la representación voluntaria propiamente dicha. El artículo 160, 8.º, de la Ley de Sociedades Anónimas confirma esta idea:

«Ostentar la representación de la sociedad para el cumplimiento de los indicados fines» (de liquidación, añadimos).

Esta idea se recoge por la Dirección fugazmente para introducir su doctrina sobre el valor de la certificación de la Junta General, pero no rebate la afirmación del Notario de que el liquidador representa también a los socios, desmontada acertadamente por el Registrador en su informe.

He calificado de fugaz el paso de la Dirección por esta cuestión porque obsérvese que las dos Resoluciones citadas en los «vistos» son aportadas en cuanto a sus declaraciones sobre aspectos formales (la de 1965, sobre el problema de la legitimación de la firma y la de 1985, sobre el valor de la certificación). Y, quizá, dados los escasos recursos que sobre estos dos problemas de liquidación se han planteado.

Sobre todo después de la publicación de las Leyes de Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada, hubiera sido una óptima ocasión para conocer los criterios de la Dirección.

En lo que, sin embargo, no estamos de acuerdo con el Registrador es en la necesidad de aceptación por los adjudicatarios.

La Ley de Sociedades Anónimas, en sus artículos 154 a 171, regula la liquidación de Sociedades partiendo de las bases de la Sociedad Anónima: Sociedad capitalista y con gran número de socios, suponiendo que la liquidación del haber total dará lugar a su activo social líquido en efectivo, porque los liquidadores habrán realizado todo el patrimonio social. Pero ello no quiere decir que no permita o no pueda acudir a otra solución con adjudicación *in natura* de los bienes del activo.

DE LA CÁMARA distingue entre:

- enajenaciones necesarias para llegar al metálico para pago de obligaciones o gastos de liquidación, para la que se encuentran legalmente autorizados por el artículo 160, 4.º, de la Ley de Sociedades Anónimas,
- y enajenaciones dirigidas a convertir el resto del patrimonio en dinero con el objeto de reintegrar a los socios en efectivo, en cuyo caso la decisión no corresponde a los liquidadores, sino que tiene que venir dada por los Estatutos o, en su defecto, por la Junta General (art. 162 LSA). Véase también el artículo 232 del Código de Comercio, que se refiere a la división social «según la calificación que hiciesen los liquidadores o la Junta de socios que cualquiera de ellos podrá exigir que se celebre para este efecto».

Y GARRIGUES Y URÍA (*Comentarios a la Ley de Sociedades Anónimas*) incluso señalar que en las Sociedades con un número reducido de socios «el reparto en especie será un procedimiento quizá más ventajoso, cómodo y económico».

Estas consideraciones previas las realizamos para destacar la afirmación del Notario recurrente de que la Ley de Sociedades Anónimas no exige la aceptación de los adjudicatarios individualizados.

Y añadimos que no la exige porque la división es un acto social reglado, regulado concretamente y aprobado por la Junta. El artículo 165 dice que «terminada la liquidación, los liquidadores formarán el balance final, que será censurado por los interventores si hubiesen sido nombrados. También determinarán la cuota del activo social que deberá repartirse por cada acción». Añade el artículo 166 que «el balance a que se refiere el artículo anterior se someterá para su aprobación a la Junta General de accionistas y se publicará en el *Boletín Oficial del Estado* y en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio social.

»Este balance podrá ser impugnado por el socio que se sienta agraviado, tramitándose la impugnación conforme a las normas de los artículos 67, 68, 69 y 70 de esta Ley en cuanto sean aplicables».

Por tanto, las operaciones de liquidación no están sometidas en la Ley de Sociedades Anónimas a ningún principio de unanimidad, a pesar de la afirmación que la Resolución realiza trayendo a colación una Sentencia del Tribunal Supremo referida a un supuesto distinto: la partición realizada por los propios herederos (art. 1.059 del Código Civil).

Como dice GARRIGUES, la Ley de Sociedades Anónimas en su artículo 166 sigue un sistema distinto del que establece el Código Civil italiano (artículos 2.453 y 2.454), donde el balance debe ser aprobado por todos los socios, sea de modo expreso, de modo tácito o por simple presunción. Añadiendo que el sistema de la Ley española es más completo, ya que sometiendo la aprobación del balance y propuesta de distribución a la mayoría de la Junta no por ello deja a merced de dicha mayoría el derecho de los socios minoritarios, quienes podrán impugnar en la forma señalada por los artículos 68 y 70 (véase, asimismo, el 233 del Código de Comercio).

Además, ténganse en cuenta las garantías de la censura por los interventores (art. 157 LSA) y el deber de informar periódicamente (art. 164 de la Ley de Sociedades Anónimas).

En este sentido DE LA CÁMARA cita el artículo 232 del Código de Comercio como base para prescindir del principio de unanimidad, sin que ello signifique una libertad omnímoda o la hora de fijar la composición de cada lote, teniendo que atenerse a la regla de igualdad cualitativa del artículo 1.061 del Código Civil.

El requisito de la aceptación tampoco puede trasladarse a la Legislación Hipotecaria, dirigida no a establecer requisitos de perfección del negocio jurídico, sino normas para su eficacia y publicidad frente a terceros.

El Registro publicará un negocio jurídico que, sustantivamente, haya reunido todas las circunstancias de la Ley que lo regula.

El pretendido incumplimiento de normas de Derecho Inmobiliario, concretamente del artículo 18 de la Ley, en cuanto establece que el Registrador calificará la capacidad de los *otorgantes* (obsérvese, no adjudicatarios) y la «conveniencia» de disipar posibles dudas acerca de la aceptación de los mismos, constituye el núcleo de la argumentación de la Dirección.

Frente a ello creemos que puede mantenerse:

1.º Que no es necesaria la aceptación individualizada de los adjudicatarios, puesto que estamos ante el cumplimiento de un acuerdo social: la liquidación y, como proceso final de la misma, la división del haber social. En este sentido véase el artículo 234 del Código de Comercio.

2.º Que esta liquidación constituye un negocio jurídico unilateral, oneroso, emanado de la voluntad social y otorgado por el órgano que ostenta su representación.

Indudablemente, dentro del proceso liquidatorio podrán realizarse negocios bilaterales (el propio artículo 160 de la Ley de Sociedades Anónimas recoge algunos —enajenación de inmuebles, transacciones, compromisos...), pero ello no enturbia su verdadera naturaleza.

3.º Que no puede, frente a ello, oponerse el principio de que «nadie puede adquirir derechos sin su consentimiento» porque el derecho, la acción, como título participativo en el activo líquido social ya se ha adquirido, y únicamente se procede a su determinación. Como dice DE LA CÁMARA, es un verdadero acto particional. El derecho a la adjudicación no deriva de la división, sino de la acción. Aquella es simplemente el acto final del proceso de transformación de un derecho social en un derecho real (véase también art. 167 LSA).

4.º Lo que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige es que se califique la capacidad del otorgante, es decir, del liquidador. Ello obligará a que se justifique su nombramiento y aceptación debidamente inscrito en el Registro Mercantil. Se examinará, además, la validez del acto, acompañándose a tal efecto la aprobación de la Junta, debidamente documentada en la certificación correspondiente, calificando, además, el Registrador la no infracción de ninguna norma imperativa. La adjudicación se efectuará una vez que el balance y la propuesta de distribución sean firmes



por haber transcurrido los plazos de impugnación (art. 167), siendo conveniente que el liquidador en la escritura de adjudicación así lo declare.

5.º La remisión del artículo 1.708 del Código Civil a las reglas de la partición entre socios nos refuerza legalmente, la remisión un supuesto de indudable analogía: la partición realizada por contador-partidor, en cuyo caso la aceptación absolutamente fuera del Registro.

Es conveniente recodar algunas Resoluciones de la Dirección General:

- La partición hecha por los contadores crea un estado de derecho que subsiste mientras no se discuta ante los Tribunales la interpretación dada al testamentos (Resolución de 12 de diciembre de 1912).
- Las declaraciones hechas en un cuaderno particional crean un estado jurídico que, mientras no sea rescindido o modificado por los Tribunales, ha de servir de punto de partida a la calificación hipotecaria (Resolución de 9 de marzo de 1921).
- La partición hereditaria, formalizada por Comisario nombrado con arreglo al artículo 1.057, es un acto unilateral (Resolución de 12 de diciembre de 1927).
- La inscripción de las operaciones particionales otorgadas por el Comisario encuentran su apoyo en el principio que permite la inscripción de bienes o derechos a favor de personas que no han consentido de un modo explícito la adquisición (Resolución de 12 de diciembre de 1927).
- La inscripción del acto unilateral del Comisario es posible al amparo del llamado principio del consentimiento formal o por estimar que la aceptación de la herencia es una *conditio iuris*, es decir, un requisito que no se refiere a la perfección del acto jurídico, sino a la efectividad y desenvolvimiento (Resolución de 6 de marzo de 1930).

6.º El artículo 167, párrafo 2.º, de la Ley de Sociedades Anónimas establece que «las cuotas no reclamadas en el término de noventa días se consignarán en depósito en el Banco de España o en la Caja General de Depósitos a disposición de sus legítimos dueños».

Este precepto demuestra claramente que la aceptación no es necesaria, y si bien está pensando en una distribución en efectivo, nos parece evidentemente arcaico entender que tratándose de bienes inmuebles es necesaria dicha aceptación, pues la mayor importancia atribuida a los inmuebles tiende hoy a ser superada.

Imagínese, además, lo absurdo del supuesto en una sociedad cuyo único bien lo constituye una pequeña finca frente al caso de una Sociedad cuyo patrimonio de miles de millones se haya realizado en efectivo.

Cualquiera que sea la modalidad de división del haber social, siempre estaremos ante un acto reglado. «El activo resultante después de satisfacer los créditos contra la Sociedad se repartirán entre los socios en la forma prevista en los Estatutos o, en su defecto, en proporción al importe nominal de las acciones» (art. 162, 2.º).

Este precepto nos lleva a plantearnos la naturaleza jurídica de la adjudicación a los socios. La Resolución de la Dirección nos dice: «Al llevar el acuerdo de la Junta aparejada la adjudicación de una finca con la consiguiente transmisión de dominio...».

La transmisión de dominio se produce cualquiera que sea la forma, en efectivo o *in natura*, de adjudicación. La Resolución de 22 de julio de 1940 declara en uno de sus considerandos que «el patrimonio social, el *corpo della compagnia*, como le llamaban los antiguos Estatutos, sigue siendo distinto del patrimonio particular de los socios...». Este criterio es recogido por el artículo 154 de la Ley de Sociedades Anónimas al mantener la subsistencia de la personalidad jurídica de la Sociedad durante la liquidación, inclinándose por la teoría de la identidad, en contra de las teorías de la nueva comunidad de bienes, de la ficción o de la sucesión, en las que la Dirección parece fundarse al declarar válida la prórroga de una Sociedad transcurrido el plazo de duración de la Sociedad (Resolución de 21 de marzo de 1947).

Ahora bien, la transmisión de dominio que se opera en todo caso de división del activo social no es similar a la que tiene lugar por un contrato de compraventa o permuta.

En este sentido, DE LA CÁMARA se inclina por entender que existe una sucesión *inter vivos* y a título singular que presenta ciertas concomitancias con la sucesión *mortis causa*, en contra de BÉRGAMO, que defiende la tesis de la dación en pago, quizá influido por la terminología legal («pagar a los socios», art. 160, 7.º; «acuerdo de pago», art. 167).

En cualquier caso, lo que debemos destacar es que la transmisión de dominio es consecuencia de un auténtico acto particional que transforma un derecho social en un derecho real u obligacional (por ejemplo, la adjudicación de un crédito no vencido de la sociedad frente a un tercero) y cuya causa se encuentra en la acción como título participativo, que ha sido determinada en el período de liquidación. Considerar la adjudicación aisladamente, en nuestro criterio erróneamente, es lo que conduciría a exigir la aceptación.

Finalmente, queremos examinar el argumento sobre el que descansa gran parte de la Resolución de la Dirección: el problema del valor de la documentación de los acuerdos de la Junta General de la Sociedad, reiterándonos la doctrina de la Resolución de 30 de enero de 1985.

La certificación de acuerdos sociales es un documento privado, no correspondiendo en nuestro Derecho la redacción del acta a un funcionario público, sino al Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente (art. 61 LSA). Y si este es el sistema aceptado por la legislación mercantil (basada fundamentalmente en los principios de agilidad y seguridad en el tráfico y en el de la buena fe), nos podrá parecer o no conveniente sin modificación, pero en ningún caso podremos discutir su eficacia. Piénsese, además que la Ley de Sociedades Anónimas prevé la consiguiente cobertura de responsabilidades (véase arts. 79 y 169).

Existen, además, ejemplos ilustrativos: el de la Resolución de 2 de octubre de 1981: hipoteca en garantía de deuda ajena, excluida del objeto social y necesitando los administradores actuar en cumplimiento de acuerdo de la Junta. La forma de documentar el acuerdo será la correspondiente certificación, y nótese que la hipoteca envuelve una enajenación en potencia. También podemos citar el artículo 32, párrafo final de la Ley de Sociedades Anónimas: adquisiciones de bienes a título oneroso

realizadas por la Sociedad dentro del primer año, que habrán de ser aprobadas por la Junta.

Con todo ello queremos destacar que el régimen jurídico tiene que ser uniforme, sin que quepa establecer diferencias y alegar la necesidad de disipar dudas que el propio Ordenamiento rechaza.

Y ello, «a mayor abundamiento», ya que como hemos pretendido defender el título inscribible del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria lo constituye la escritura otorgada por el liquidador (aquí sí tiene que cumplirse la exigencia de documentación auténtica), legitimado por su nombramiento aceptado, debidamente acreditado y justificando el cumplimiento del requisito legal de la aprobación de la Junta (art. 166 LSA) con la correspondiente certificación.

I. del R. G. S.