

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13379 *Resolución de 29 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don Lorenzo María Fernández Cuadrado, notario de San Fernando, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, don César Luis Jarabo Rivera, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de San Fernando, don Lorenzo María Fernández Cuadrado, el 21 de noviembre de 2012, los dos únicos socios de la Sociedad civil «Hermanos García González y Cía», titular registral de determinadas fincas, en su propio nombre y en representación de sus respectivos cónyuges y, además, en su citada condición de únicos socios, según manifiestan, de la mencionada sociedad civil, formalizan operaciones de segregación de tales fincas y la disolución del condominio que afirman existente sobre ellas.

II

Presentada la citada escritura, en unión de otra de subsanación de la anterior autorizada el 21 de febrero de 2013 por el mismo notario de San Fernando, en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María el día 25 de julio de 2013, causando el asiento de presentación número 521 del Diario 48, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Antecedentes de hecho: Primero.—Con fecha diecisiete de enero de dos mil trece se presentó en este Registro de la Propiedad, la escritura otorgada en San Fernando el día 21 de noviembre de 2012, ante su Notario don Lorenzo María Fernández Cuadrado, número 970 de su protocolo (documento principal), el cual fue retirado y aportado nuevamente el día 15 de marzo de 2013 junto con la escritura de subsanación y complementaria otorgada en el mismo lugar, ante el citado Notario, el día 21 de febrero de 2013, número 150 de su protocolo. Segundo.—Con fecha cinco de abril de dos mil trece los documentos reseñados fueron oportunamente calificados, en los términos que resultan de la nota anterior de calificación. Tercero.—Con fecha veinticinco de julio de dos mil trece se presentaron nuevamente en este Registro de la Propiedad los documentos de referencia. Cuarto.—En el día de la fecha los documentos reseñados han sido nuevamente calificados por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes Fundamentos Jurídicos: Primero.—La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria, y de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 10 de abril de 2000 y 25 de septiembre de 2009 entre otras. Segundo.—De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado: • Las fincas objeto de los títulos calificados constan inscritas a nombre de persona distinta de los otorgantes, sin que éstos acrediten la existencia de causa jurídica suficiente para rectificar dicha titularidad registral como se pretende, pues la "subsanación de los títulos inscritos" mediante la simple "aclaración" de que el comprador que consta en los mismos —una sociedad civil— en realidad fue otro —los

ahora otorgantes-, y ello porque existe controversia acerca de la personalidad jurídica de las sociedades civiles y así conseguir recuperar un tracto que los propios otorgantes han interrumpido voluntaria y conscientemente –al otorgar el primero de los documentos calificados–, no figura entre las causas jurídicas suficientes previstas al efecto por la legislación hipotecaria (artículos 1, 2, 9, 18, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y complementarios y 422 de su Reglamento). • Con independencia de lo anterior, existen dudas acerca de la verdadera causa y alcance de la rectificación que se pretende (artículos citados), ya que: • Por un lado, indistintamente se manifiesta, que las fincas objeto del documento calificado pertenecen a los otorgantes por razón de su condición de únicos integrantes de la titular registral (1); que fueron adquiridas por ellos como miembros de la Sociedad Civil (2); que fueron compradas sin más por ellos (4); y que fueron adquiridas por la sociedad civil (3), expresiones contradictorias entre sí; • Y por otro, resulta • que con el solo objeto de que la extinción de condominio acceda al Registro, se subsanan determinados títulos "aclarando" las circunstancias de las antiguas adquisiciones contenidas en ellos, y no basándose para ello en que la verdadera voluntad de sus otorgantes fue adquirir personalmente las fincas, sino en la controversia acerca de la personalidad jurídica de las sociedades civiles para, dándola sin más por resuelta en el sentido que les interesa, salvar la voluntaria ruptura del tracto registral (4); • que consta en el Registro que la persona física que compareció en dicho negocio como comprador, el señor L. G. G., lo hizo en representación de la sociedad titular registral en virtud de poder, y no en nombre propio y en el de don M. G. G., a pesar de lo cual y del tiempo transcurrido, nunca han formulado reclamación alguna en el sentido en que ahora lo hacen; y • que, por una parte, se alega la existencia de errores al practicar las inscripciones de los títulos anteriores relativos a las fincas (5); y por otra, se subsanan éstos para posibilitar la rectificación de aquellas (4), como si el error se hubiera sufrido, no en las inscripciones, sino en las propias escrituras que las causaron. Además, de tratarse de un error registral no habría sido necesario realizar subsanación notarial alguna, bastaría con haber presentado nuevamente en el Registro los títulos erróneamente inscritos a fin de rectificar los asientos correspondientes, lo que no se ha hecho. • Finalmente, no se acredita de forma fehaciente: • la representación de la sociedad titular registral cuyas inscripciones se pretenden rectificar, pues nadie comparece expresamente al efecto en las escrituras calificadas ni consta el juicio notarial de suficiencia de dicha representación, incluida la autocontratación que implica el negocio otorgado y con reseña de los documentos en que se base (artículos 1692 y siguientes, 1713 y siguientes del Código Civil; citados de la Ley Hipotecaria -en particular su artículo 40- y concordantes de su Reglamento; y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de noviembre de 2000; 13 de febrero de 12 y 22 de mayo de 2012, entre otras); en este sentido es de citar la reciente resolución de la DGRN de fecha 13/02/13 en la que se establece la necesidad de acreditar, respecto de las sociedades civiles, la condición de socio de quienes pretenden serlo, su participación en la sociedad y la intervención de la titular registral. • el significado y contenido de la supuesta afección de las fincas adquiridas en su momento a la «actividad» de la titular registral (4), lo que resulta contrario al principio registral de especialidad (artículos citados); • la conformidad de todos los otorgantes de los títulos subsanados y demás personas afectadas por la subsanación, además de los ahora otorgantes: vendedores, compradores, socios de la titular registral en el momento de cada compra, sus respectivos cónyuges en su caso..., como exigen reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como, entre otras, las de 19 de diciembre de 2002, 12 de enero de 2005 y 15 de enero de 2005; Como estableció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de julio de 2006 (y resulta de otras muchas como las de 4 de abril de 2006; 13 de mayo de 2010; 7 de marzo de 2011, 21 y 24 de junio de 2011; 12 de agosto de 2011; 29 de febrero de 2012...), se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en una escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de las mismas al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. Pero

siempre será necesario que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1.261 y 1.275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (artículos citados). Y desde el punto de vista del Registro es una verdadera transmisión dominical –de la titular registral a los otorgantes– lo que resulta del negocio jurídico calificado, cualquiera que sea el resultado final de la discusión acerca de la personalidad jurídica de las sociedades civiles (6). Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y los otorgantes no pueden ir contra sus propios actos (7) retrotrayendo una "nueva" titularidad registral a los «momentos iniciales» -por seguir la terminología de la citada resolución- en la mayoría de los cuales intervinieron personalmente en sentido contrario –como representantes–, y que en todo caso supusieron declaraciones hechas bajo fe notarial en múltiples instrumentos públicos –cuyo contenido se presume veraz e íntegro y que hacen prueba contra los contratantes y sus causahabientes en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros–; instrumentos que accedieron al Registro de la Propiedad con los efectos que de ello se derivan, por lo que todas esas presunciones han de destruirse, en su caso, a través del correspondiente procedimiento judicial seguido contra todos los posibles interesados (artículos citados y 1218 del Código Civil, 17 de la Ley de 28 de mayo de 1862, del Notariado, y 1, 2 y 38 de la Ley Hipotecaria). Se advierte de la necesidad de la previa autoliquidación del documento complementario citado ante la Oficina Liquidadora correspondiente (Artículos 254 de la Ley Hipotecaria, 54 del Texto Refundido regulador del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 88 de su Reglamento). No obstante, hallándose en esta oficina otra copia dicho documento, como complementario de la escritura presentada bajo el número de asiento 543 del diario 48 y que ha sido objeto de autoliquidación, se ha procedido a su calificación. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda: 1.º Denegar la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s. 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria. 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley. Se advierte que una vez subsanados los defectos que impiden la inscripción del documento presentado, no se hará/n constar la/s Referencia/s Catastral/es, por no coincidir los datos aportados con los que resulta del Registro. La anterior nota de calificación (...).El Puerto de Santa María, a 14 de agosto de 2013. El registrador (firma ilegible)».

Siguen notas a pie de página numeradas por el orden de sus llamadas, del siguiente tenor: «(1) Exponen I del documento principal. (2) Último párrafo del exponen I. Antecedentes de la escritura de subsanación y complementaria. (3) Apartado "Título" de las fincas. (4) Estipulación de la escritura de subsanación y complementaria. (5) Estipulación 4.ª del documento principal y Expositivo I. Antecedentes de la escritura de subsanación y complementaria. (6) arts. 1.669 y 1.670 CC y Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 2012, entre otras. (7) según reiterada doctrina del Tribunal Supremo recogida en sus Sentencias de 21 de abril de 1988, 28 de julio de 1999; 5 de enero de 1999, y 18 de octubre de 2012, entre otras».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el notario autorizante de la escritura calificada, don Lorenzo María Fernández Cuadrado, mediante escrito de fecha 29 de agosto de 2013, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Antecedentes de hecho: 1. Documento calificado. Es la escritura autorizada por el Notario recurrente el día veintiuno de noviembre de dos mil doce, bajo el número novecientos setenta de su protocolo, subsanada por otra autorizada también por el Sr. Fernández Cuadrado, el día veintiuno de febrero del año dos mil trece, con el número ciento cincuenta de protocolo, en virtud de las cuales, don M. G. G. y don L. G. G., actuando por sí y como únicos miembros de la sociedad civil denominada

"Hermanos García González y Cía" y además en representación de sus respectivas esposas, doña M. P. P. R. y doña J. M. R., procedieron a: -Respecto de la registral 21.269, segregar una porción de terreno con superficie de ciento veinticuatro metros con treinta y ocho decímetros cuadrados (124,38 m²); Una vez efectuada la segregación, agregar la finca segregada a la registral 21.270; Tras las modificaciones hipotecarias reseñadas, extinguir el condominio mediante la adjudicación de la registral 21.269 (cuya superficie se vio reducida por la segregación) a don L. G. G. y la registral 21270 (cuya superficie se vio incrementada por la agregación) a don M. G. G. Tanto la registral 21.269 como la registral 21.270 constan inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de El Puerto de Santa María, a nombre de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía" (...) constituida mediante documento privado de fecha 4 de julio de 1982, liquidado al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales con fecha 16 de agosto de 1982, según carta de pago número 396, y elevado a público mediante escritura autorizada en San Fernando, por el Notario don Alejo Calatayud Sempere, el día 28 de diciembre de 1987, número 2.094 de protocolo y con CIF número G-11028172, no constando inscrita en el Registro Mercantil v siendo sus únicos miembros, don M. G. G. y don L. G. G. Mediante escritura autorizada por el mismo Sr. Fernández Cuadrado, el día veintiuno de febrero del año dos mil trece, con el número ciento cincuenta de protocolo, y con el sólo objeto de que la escritura autorizada en San Fernando, el día veintiuno de noviembre de dos mil doce, con el número de protocolo 970, en cuanto a la extinción de condominio, pudiera tener acceso al Registro de la Propiedad, y dada la especial controversia jurídica al respecto de si las sociedades civiles no inscritas gozan o no de personalidad jurídica (existiendo resoluciones tanto a favor como en contra), y además, no conviniendo a los interés de las partes la liquidación de dicha sociedad civil, pues continuaba su actividad, se procedió a subsanar el título de compra en virtud del cual se adquirieron las registrales 21.269 y 21.270 del Registro de la Propiedad número dos de los de El Puerto de Santa María, en el sentido de que se precisó que fueron compradas por ellos mismos, don L. G. G. y don M. G. G., por mitad e iguales partes indivisas y para sus respectivas sociedades de gananciales, quedando afectas a la actividad de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía" y solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad que así lo hiciera constar en los libros de su cargo con carácter previo a la inscripción de las Extinciones de Condominio ya referidas, todo ello para que el tracto no fuere interrumpido y facilitar, en la medida de lo posible, la labor registral. 2. Primera Presentación. La reseñada escritura, junto a su subsanación, se presentó por primera vez en el Registro de la Propiedad número dos de los de El Puerto de Santa María, con el número de entrada 93/2013 y causando el asiento 1003/47. 3 Nota de calificación. El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo, dándose su contenido, al acompañar la calificación al presente recurso, aquí por reproducido. 4 Segunda presentación. La reseñada escritura, junto a su subsanación, fue presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad número dos de los de El Puerto de Santa María, con el número de entrada 1793/13 y causando el asiento 521/48. 5. Nueva nota de calificación. El documento fue nuevamente calificado con la nota que figura a continuación del mismo, dándose su contenido, al acompañar la calificación al presente recurso, aquí por reproducido, si bien a efectos del recurso que se interpone se estima conveniente distinguir los siguientes extremos de la nota, contra los que aquél se dirige: En cuanto a la propia escritura en sí (entiéndase, la de Segregación, Agregación y Extinción de Condominio), se suspende la inscripción por el defecto de que las fincas objeto del título calificado constan inscritas a nombre de persona distinta de los otorgantes (artículos 1, 2, 9, 18, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria y complementarios y 422 de su Reglamento) no acreditándose causa jurídica suficiente para la rectificación registral que se pretende en la escritura complementaria también presentada, sin la correspondiente resolución judicial, alegando el funcionario calificador que la "subsanación" de títulos inscritos mediante la simple aclaración de que el comprador fue otro, para recuperar un tracto interrumpido, no figura entre las previstas al efecto por la legislación hipotecaria (entiéndase esta referencia ya hecha respecto de la escritura de subsanación). Fundamentos de derecho. Sin perjuicio de que en el desarrollo

del presente de forma más precisa se intente exponer los aspectos legales que apoyan el recurso contra la nota recurrida, se hace constar, como primera premisa, que nuestro Derecho Civil, en concreto, a través del artículo 1.670, cuyo tenor literal dice "Las sociedades civiles, por el objeto a que se consagren, pueden revestir todas las formas reconocidas por el Código de Comercio. En tal caso, les serán aplicables sus disposiciones en cuanto no se opongan a las del presente Código", atribuye carácter no mercantil a dichas sociedades, ya que prevé que cuando el objeto sea mercantil se aplique, conforme a lo dispuesto en el citado precepto las disposiciones mercantiles en cuanto no se opongan a las del Código Civil, lo que conlleva la aplicación, en todo caso, del referido cuerpo legal. Por tanto y una vez expuesta esta premisa de nuestro derecho, fundamental en el caso que se trata, se procede a rebatir de forma más directa la argumentación que sustenta la nota de calificación recurrida, fundamentada en que las fincas objeto del título calificado constan inscritas a nombre de persona distinta de los otorgantes. Primero. En el caso que nos ocupa, la cuestión es clara: - Las fincas objeto de extinción de condominio fueron adquiridas en el año 2002, por don L. G. G. y don M. G. G., actuando como miembros de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía", y causando inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la sociedad civil ya reseñada. Posteriormente, en el año 2012, se plantea, previa segregación y agregación, la extinción del condominio sobre las fincas ya identificadas, y que en el Registro de la Propiedad aparecen inscritas a nombre de la Sociedad Civil, obedeciendo dicha extinción a la intención por parte de los socios de liquidar las relaciones mercantiles existentes entre ambos sin que ello conlleve la extinción de la sociedad civil, que permanecerá en poder de uno de ellos, y continuará en su actividad. Históricamente, la Sociedad Civil ha suscitado de forma frecuente cuestiones de difícil solución y por tanto problemáticas. Así, en Resolución de 28 de junio de 1985, se resolvió que una sociedad civil, para ser titular de bienes inmuebles, debía constar inscrita en el Registro Mercantil, si bien, en otra Resolución de 25 de abril de 1991, la Dirección General rechazó la inscripción de una Sociedad Civil con objeto de naturaleza mercantil en el Registro Mercantil, entendiéndose que con la denominación "Civil" se pretendía eludir la aplicación de las reglas mercantiles sobre sociedades, o en otra de febrero de 2001, la DGRN denegaba la inscripción de una escritura de compraventa, porque la sociedad civil adquirente carecía de personalidad jurídica a los efectos de detentar una titularidad inscribible en el Registro de la Propiedad. Dicha cuestión, se ha alargado hasta nuestros días, y así, recientemente, en Resolución de 25 de junio de 2012, se ha negado personalidad jurídica a las sociedades civiles no inscritas (como es el caso de la sociedad civil que nos ocupa) y pocos días después el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sede de Granada, Recurso 1344/2006, entra de lleno en una sentencia de índole fiscal a analizar el problema de si una sociedad civil tiene personalidad jurídica, concluyendo que la sociedad civil tiene personalidad jurídica. Por tanto, la cuestión a lo largo de este tiempo ha sido objeto de diversas resoluciones, algunas a favor, y otras en contra, al respecto de la personalidad jurídica o no, de la sociedad civil. Pero dejando ese tema de lado, y centrándonos en el documento objeto de recurso, a mi entender, aún estando relacionado, su inscripción en el Registro de la Propiedad no depende exclusivamente de si se considera que la sociedad civil tiene o no personalidad jurídica, por lo que hay que hacer dos precisiones clarísimas y de vital interés al respecto: 1.º En cuanto a las fincas registrales 21269 y 21270, el Sr. Registrador de la Propiedad accede a que sean inscritas, en base a título autorizado en el año 2002, a nombre de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía", cuando en ese momento, no existe unanimidad por parte de la Doctrina en atribuir personalidad jurídica o no a la sociedad civil, y por tanto, si una sociedad civil podría o no detentar la titularidad registral de bienes inmuebles; 2.º Respecto de dichas fincas, don L. G. G. y don M. G. G., como miembros de la sociedad civil «Hermanos García González y Cía», acuerdan que se extinga el condominio, sin que ello conlleve disolución ni liquidación de la sociedad civil. Por lo tanto, en este supuesto, hay que encontrar un "vehículo" que permita que cada uno de los socios concrete, los derechos que le pertenecen en la sociedad civil en bienes determinados que pertenezcan a esta (bien inscritos directamente a su nombre o inscritos a nombre de las personas

físicas que la integran), y este «vehículo», sin duda, sólo puede ser la "extinción de condominio". El argumento esgrimido por el Sr. Registrador "de que las fincas objeto del título calificado constan inscritas a nombre de persona distinta de los otorgantes" no es del todo cierto, pues en el título de adquisición comparecieron don M. G. G. y don L. G. G. como miembros de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía", y el título inscrito, por su fecha, accede a Registro en un momento en el que dependiendo del criterio del Sr. Registrador, los inmuebles podían ser inscritos a nombre de la sociedad civil, o en régimen de "proindiviso ordinario" a nombre de los miembros de la misma. A mi entender, si bien es cierto que el titular registral "strictu sensu" no coincide, no es menos cierto, que partiendo de la premisa fundamental de atribuir un carácter no mercantil a la sociedad civil, en realidad, los titulares del inmueble serían los miembros de la sociedad civil, en igual proporción en la que sean socios de esta, en una situación de hecho similar a la de una comunidad de bienes, regulada en los artículos 392 y siguientes del Código Civil. Distinto sería si los hoy socios de la Sociedad Civil, fueran personas distintas a las que en su momento, como miembros de la misma, procedieron al otorgamiento de las escrituras de compraventa.... pero no es el caso que nos ocupa. Y hago un leve apunte de una cuestión que trataré con más profundidad en el siguiente apartado y que se me antoja fundamental: En la sociedad civil, la partición entre socios se rige por las reglas de las herencias, y en consecuencia, por las de la comunidad de bienes. Segundo. Así, a la vista de lo ya expuesto, la sociedad civil, al no revestir forma mercantil, no puede acudir para adjudicar parte de sus bienes a uno de los socios, o a todos, a una Reducción de Capital, y mucho menos, dada su intención de continuar su actividad, a su Liquidación, por lo que, queda como única alternativa, la extinción de condominio, más si cabe, cuando los socios actuales de la sociedad civil, son los mismos que en su momento, como únicos miembros de la misma, adquirieron las fincas, y adjudicándose las mismas en igual proporción a su participación en la sociedad, todo ello, como ya he apuntado, en cumplimiento de la normativa que regula la partición hereditaria, y como consecuencia de ello, la comunidad de bienes, conforme establece el artículo 1.708 del Código Civil cuyo tenor precisa "La partición entre socios se rige por las reglas de las herencias, así en su forma como en las obligaciones que de ella resultan. Al socio de industria no puede aplicarse ninguna parte de los bienes aportados, sino sólo sus frutos y los beneficios, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.689, a no haberse pactado expresamente lo contrario". En mi opinión, es fundamental el hecho de que don L. G. G. y don M. G. G., miembros por mitad e iguales partes de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía", también prestaron su otorgamiento en el título de adquisición ya referido, como únicos miembros de la misma. Sin duda, este hecho marca la diferencia. Tercero. Además, se produce otro hecho para mí de vital importancia. En la nota de calificación, el Sr. Registrador alude al hecho de que «No se acredita fehacientemente –la representación de la titular registral cuyas inscripciones se pretenden rectificar (artículos 1.692 y siguientes, 1.713 y siguientes del Código Civil y citados de la Ley Hipotecaria– en particular su artículo 40 y concordantes de su Reglamento), incluido la autocontratación, pues el juicio notarial de suficiencia es incongruente al no salvar ésta y no comparecer nadie expresamente en representación de aquella, entre otras cosas porque no se declara que no exista administración encomendada de la titular registral en cuyo caso su representación correspondería a los administradores (artículos citados) ni se prueba la relación de socios en la fecha de otorgamiento de la escritura (artículos citados, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Pues bien, se precisa, como prueba más evidente, clara y bajo mi punto de vista, irrefutable, de que la voluntad por parte de los miembros de la sociedad civil "Hermanos García González y Cía", es que ésta, la sociedad, conforme la legislación vigente, tuviera carácter no mercantil (además del hecho de su falta de inscripción en Registro de tal naturaleza), la circunstancia de que la administración de la misma, en el documento constitucional no se encomiende a órgano alguno. De hecho, en escritura autorizada en San Fernando, por el Notario don Lázaro Salas Gallego, el día veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, con el número de protocolo mil cuatrocientos noventa y tres, don L. G. G. y don M. G. G. adquirieron del

otro socio inicial, don R. G. G., la tercera parte que a éste correspondía en la sociedad civil, utilizando el mismo documento para: 1.º Revocar los poderes que recíprocamente se confieron Don L. G. G., don M. G. G. y don R. G. G., como miembros de la sociedad civil «Hermanos García González y Cía». 2.º Conferir nuevos poderes en favor de los socios únicos subsistentes, don L. G. G. y don M. G. G., para que cada uno de ellos, de conformidad con los artículos 1.697 y siguientes del Código Civil, en nombre y representación de la sociedad, pudieran ejercitar distintas facultades. Es evidente, que por parte de los socios, en ningún momento existe la voluntad de atribuir un carácter mercantil a la sociedad civil, por lo que, incluso a la hora de regular la administración de la misma, optan por conferirse poderes recíprocos con amplias facultades, evitando a toda costa la opción de configurar un órgano de administración. Cuarto. En méritos de todo lo expuesto y alegado, entiendo yo, el Notario recurrente: 1.º Que las fincas objeto de título calificado constan inscritas no a nombre de persona distinta del otorgante, sino a nombre de una sociedad civil, compareciendo al otorgamiento la totalidad de sus miembros y respecto de la cual, en todo momento, ha quedado clara la voluntad de éstos de no atribuirle carácter mercantil, por lo que cabría plantear la posibilidad de que el error fuere en su momento, llevar a cabo dicha inscripción a nombre de la referida sociedad civil, y no ahora la liquidación parcial, que bajo la forma de Extinción de Condominio, se pretende. 2.º Que en todo caso, conforme establece el artículo 1.708 del Código Civil cuyo tenor ya ha sido reseñado, el hecho de que la finca aparezca inscrita a nombre de la sociedad civil, no conlleva aparejado que los socios de la misma no puedan proceder a su partición, total o parcial, conforme a las reglas de la herencia. En el supuesto de herencia, la finca objeto de partición consta inscrita a nombre de persona distintas de los otorgantes, lo que no es obstáculo, para que éstos, como causahabientes de aquel, puedan disponer de la misma. Insisto, dicha equiparación se ampara en la Ley Civil. 3.º Que en relación a la escritura complementaria también reseñada en la cual los miembros de la sociedad proceden a rectificar el título de adquisición, se otorga con el único objeto de facilitar al Sr. Registrador las inscripciones, todo ello en aras de reflejar de forma más clara las circunstancias del tracto, pudiendo quedar sin efecto, o ser ratificada, a conveniencia del Sr. Registrador».

IV

El registrador emitió informe el día 12 de septiembre de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.218 y 1.219 del Código Civil; 1, 2, 9.4.^a, 3, 18, 39, 40, 65, 324, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 50, 116 a 120, 124, 325 y 326 del Código de Comercio; 3, 35, 36, 38, 1.462, 1.669 y 1.670 del Código Civil; 3, 7, 20 y 33 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; 17 bis de la Ley del Notariado; 51.9.^a y 383 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 14 de diciembre de 1999; 31 de mayo y 19 de diciembre de 2006; 24 de noviembre de 2010, y 7 de marzo de 2012; la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Lugo número 5 de 14 de febrero de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 1985; 20 de marzo de 1986; 25 de abril de 1991; 31 de marzo; 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997; 23 de febrero de 1998; 22 de abril de 2000; 14 de febrero de 2001; 25 de mayo y 6 de julio de 2006; 20 de abril de 2010; 25 de junio y 19 de diciembre de 2012, y 13 de febrero, 21 de mayo y 28 de noviembre de 2013.

1. Circunscrito el objeto de este expediente a los defectos señalados en la calificación que han sido recurridos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), en la presente Resolución ha de dilucidarse, en síntesis, si resulta inscribible en el Registro de la

Propiedad una escritura de segregación y extinción de condominio de determinadas fincas registrales que figuran inscritas a nombre de una sociedad civil, cuando los otorgantes, que actúan en su propio nombre y como apoderados de sus respectivos cónyuges -estando sujetos ambos matrimonios al régimen legal de gananciales-, son dos personas físicas, que afirman igualmente que «intervienen como únicos miembros, por mitad e iguales partes, de la sociedad civil».

Dicha escritura se acompaña de otra de subsanación y complementaria en la que los mismos comparecientes, que intervienen en la misma forma antes expresada, proceden a subsanar los títulos de adquisición de las fincas objeto de la escritura antes reseñada «en el sentido de que se aclara que fueron compradas por ellos mismos, don L. G. G. y don M. G. G., por mitad e iguales partes indivisas y para sus respectivas sociedades de gananciales, quedando afectas a la actividad de la sociedad civil «Hermanos García González y Cía.», solicitando que así se haga constar en el Registro con carácter previo a la inscripción de las extinciones de condominio ya referidas, y «todo ello para que el tracto no se vea interrumpido».

2. A fin de resolver el presente recurso y para la adecuada comprensión de las cuestiones planteadas, resulta necesario comenzar relatando los principales antecedentes de las operaciones formalizadas en las escrituras objeto de calificación negativa:

1.º La sociedad «Hermanos García González y Cía» es titular registral de sendas fincas en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, y entre ellas las registrales números 21.269 y 21.270 de dicho Registro.

En el historial registral de la citada finca número 21.269, formada por segregación, consta extendida con fecha 13 de mayo de 2003 su inscripción 1.ª que, en los particulares que ahora interesan, se expresa del siguiente modo: «...la vende, en unión de otra finca más a la sociedad civil Hermanos García González y Cía, con C.I.F. G-11028172... constituida mediante documento privado de fecha cuatro de julio de mil novecientos ochenta y dos, liquidado el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, con fecha dieciséis de agosto de mil novecientos ochenta y dos, según carta de pago número 396, y elevado a público mediante escritura otorgada en San Fernando, el día veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, ante el notario don Alejo Calatayud Sempere, número 2094 de protocolo, y cambiado el objeto social mediante escritura otorgada en Cádiz el día cinco de mayo de dos mil tres, ante su notario don Rafael de Cózar Pardo, número 1.252 de protocolo, que compra representada por don L. G. G... mayor de edad, casado... en virtud de escritura de poder otorgada en San Fernando el día veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, ante su notario don Lázaro Salas Gallego, número 1493 de protocolo... En su virtud, inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de la sociedad civil Hermanos García González y Cía, por título de compraventa...».

En parecidos términos y con similares circunstancias consta la vigente titularidad registral a favor de la referida sociedad en relación con la finca registral 21.270 que es igualmente objeto de la extinción de comunidad cuestionada en la calificación recurrida.

2.º Mediante escritura otorgada el 21 de noviembre de 2012, objeto de la calificación recurrida, quienes afirman ser los únicos socios de la citada sociedad civil proceden a formalizar, en nombre propio y en representación de sus respectivos cónyuges con quienes se encuentran casados en régimen de gananciales, previa segregación de una de las dos fincas afectadas, la extinción del condominio que afirman existente sobre dichas fincas, con adjudicación a uno de ellos del resto de la finca matriz resultante tras la segregación (registral número 21.269), y al otro compareciente la otra finca (registral número 21.270), a la que se agrega previamente la porción segregada.

3.º Mediante nueva escritura otorgada el 21 de febrero de 2013, los mismos comparecientes, y con la misma representación, declaran subsanar los respectivos títulos adquisitivos del dominio de las dos citadas fincas en el sentido de ser los comparecientes y sus respectivos cónyuges, como personas físicas, los adquirentes, y no la sociedad civil.

El registrador opone a la inscripción, además de otros no recurridos, diversos defectos que se pueden sintetizar y sistematizar del modo siguiente: a) infracción del principio del tracto sucesivo; b) no acreditarse de forma fehaciente la representación de la sociedad titular registral cuyas inscripciones se pretenden rectificar; y c) la falta de claridad en la causa y alcance de la rectificación que se pretende. Las tres cuestiones planteadas están interconectadas y, a su vez, sobre las tres gravita una misma cuestión de fondo, la relativa al reconocimiento o no de personalidad jurídica de la sociedad titular registral de las fincas, por lo que el desarrollo argumental de la presente Resolución será congruente con citada conexión existente entre los distintos defectos.

3. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), lo que, a juicio del registrador calificador, no ocurre en el presente caso. Esta consideración se halla en conformidad con el citado principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria que impone la credibilidad del contenido del Registro en tanto no se demuestre judicialmente lo contrario, de suerte que como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1962 y la Resolución de esta Dirección General de 19 de febrero de 1925, hay que estar al contenido de los asientos del Registro, mientras no sean procedentemente impugnados. El registrador ha de estar, pues le vincula, a lo que el Registro expresa en orden a los derechos inscritos, incluso aunque a través de un asiento de presentación pudiera conocer que hubo una transmisión de fecha anterior, o que su contenido no refleja la titularidad real (cfr. Resolución de 19 de diciembre de 2012). Y es que, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, lo decisivo es que al tiempo de solicitarse la inscripción del acto dispositivo conste inscrito el derecho a nombre del disponente.

Además, y en conexión con el anterior defecto, conforme a la calificación impugnada, concurre igualmente un defecto de falta de legitimación por no haberse acreditado título representativo alguno del titular registral. En efecto, incluso en el caso de que eventualmente se pudiera entender alegado algún título de legitimación por el que se confiriera la representación invocada (a través de la mención hecha por los comparecientes de que intervienen «como únicos miembros, por mitad e iguales partes, de la sociedad civil»), el mismo, como afirma el registrador en su calificación, no ha sido en modo alguno acreditado conforme a las exigencias impuestas por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el cual obliga al notario autorizante a realizar una reseña del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y a expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera (vid., entre otras muchas, la Resolución de 14 de junio de 2006).

El recurrente opone a tal negativa el hecho de que el reconocimiento o no de personalidad jurídica de las sociedades civiles no inscritas ha sido muy debatida, sin que exista una clara posición dominante en la doctrina y jurisprudencia, con cita de diversos pronunciamientos al respecto, incluyendo distintas Resoluciones de este Centro Directivo de signo contradictorio. No desconoce el recurrente que en caso de reconocimiento de personalidad jurídica a la sociedad, ésta se aísla de la de los socios, generando con toda evidencia el citado defecto de tracto. Por ello, y pretendiendo amparar la actuación desarrollada por las partes en la confusa situación jurídica que dibuja en relación al citado tema, pretende remover tal obstáculo a través de una escritura de subsanación en la que se sustituye la respectiva posición subjetiva de adquirente en los distintos títulos adquisitivos, afirmando que los verdaderos adquirentes de las fincas fueron los comparecientes, en su condición de personas físicas, para sus respectivas sociedades de gananciales. En concreto en la estipulación única de la citada escritura de subsanación se establece lo siguiente: «Que con el solo objeto de que las escrituras autorizadas en San Fernando, por mí, el infrascrito notario... en cuanto a las extinciones de condominio, puedan tener acceso al Registro de la Propiedad, y dada la especial controversia jurídica

al respecto de si las sociedades civiles no inscritas gozan o no de personalidad jurídica (existiendo resoluciones tanto a favor como en contra), y además, no conviniendo a los intereses de las partes la liquidación de dicha sociedad civil, pues continúa su actividad, los comparecientes, por sí y en representación de sus esposas, subsanan los títulos ya referenciados en virtud de los cuales adquirieron las registrales 21.268, 12.665... del Registro de la Propiedad número dos de los de El Puerto de Santa María, en el sentido de que se aclara que fueron compradas por ellos mismos, don L. G. G. y don M. G. G., quedando afectas a la actividad de la sociedad civil «Hermanos García González y Cía», solicitándose del Sr. Registrador de la Propiedad que así se haga constar en los libros a su cargo con carácter previo a la inscripción de las Extinciones de Condominio ya referidas, todo ello para que el tracto no se vea interrumpido».

El contenido y términos de esta subsanación constituye en sí misma un reconocimiento implícito de los dos primeros defectos (falta de tracto y de representación) imputables al título principal (de segregación y extinción de condominio) autónomamente considerado, por lo que la controversia en el presente expediente revierte a los obstáculos advertidos para la inscripción previa de la subsanación y complementaria. Alcanzado un juicio favorable a la inscripción de la escritura de subsanación, el mismo se trasladaría inmediatamente a favor del título de extinción del condominio. Por el contrario, la falta de susceptibilidad de inscripción de dicho título subsanatorio, o de modificación de la titularidad de las fincas inscritas, dejaría incólumes los obstáculos registrales al título principal.

4. En la situación registral vigente en el momento de la calificación del título de extinción del condominio, el registrador al impedir su inscripción, pretende dar cumplimiento a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que ordena que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada». El momento en el que se debe cumplir la exigencia del tracto sucesivo es el de la presentación en el Registro del título cuya inscripción se pretende. Y es que una vez practicada la inscripción de un título, sin perjuicio de que el Registro no le purifica de su invalidez o eventual ineficacia (cfr. artículo 33 de la Ley Hipotecaria), no hay que olvidar que el asiento se haya bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3º de la Ley Hipotecaria) y su rectificación requerirá el consentimiento del titular registral o resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria y numerosas Resoluciones de este Centro Directivo, vid. por todas la de 19 de diciembre de 2012). Y esto último, la rectificación, es lo que pretende lograrse a través de la escritura de subsanación otorgada el 21 de febrero de 2013. La cuestión que se suscita es si en los términos y circunstancias en que se ha otorgado, antes reseñados, tiene o no aptitud para operar dicha rectificación en el Registro. El registrador entiende que no, en primer lugar por falta de representación del titular registral (aspecto al que ya nos hemos referido) y, en segundo lugar, por falta de claridad en la causa y alcance de la subsanación.

Pues bien, se encuentra fuera de toda duda la posibilidad de rectificar las declaraciones vertidas en la escritura pública cuando estas declaraciones no se ajustan a la realidad. Pero cuando en virtud de la escritura que se pretende rectificar se produjo ya una verdadera transmisión dominical, inscrita y protegida por la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, no puede dejarse sin efecto la transmisión operada como si se tratara de un mero error del título o de la inscripción, cuando no se trata ni de uno ni de otro caso, sino de un error de consentimiento de los otorgantes (vid. Resoluciones de 6 de julio de 2006, y 12 de agosto de 2011). En este sentido resulta relevante el lapso temporal que haya mediado entre la fecha de la escritura que contenía el acto dispositivo inscrito (en nuestro caso el 28 de octubre de 1988, y el 15 de julio de 1999, respectivamente) y la fecha de la escritura de subsanación (21 de febrero de 2013), durante el cual el adquirente (en este caso la referida sociedad civil) ha figurado como titular registral. Ello supone que deberá destruirse la presunción de legitimación derivada del asiento registral practicado en su día (bajo salvaguardia de los tribunales, ex artículo 1

de la Ley Hipotecaria) y del contenido de la primitiva escritura (cfr. artículos 1218 del Código Civil y 17 bis de la Ley del Notariado) a través de procedimiento adecuado.

5. Lo anterior no es óbice a la posibilidad, conforme al principio general expuesto, de que se puedan alterar los términos de la escritura cuando éstos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1.261 y 1.275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por una vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (y las consecuencias fiscales derivadas de las mismas).

En definitiva, nada impediría que se dejara sin efecto un título inscrito con el consentimiento de todos los titulares (ex artículo 82 de la Ley Hipotecaria) con base en el error de consentimiento de alguno de los contratantes, y sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve. Pero lo que no cabe, so pena de alterar las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título (derivada de un error del consentimiento o de la concurrencia de cualquier otro supuesto de ineficacia), como si de una rectificación de un mero error material se tratara.

En el presente caso en los títulos inscritos era la sociedad civil la que figuraba como «accipiens». Por tanto, adquirió el bien según la escritura, pasó a ser titular registral, según los asientos correspondientes, y operado dicho cambio no cabrá obtener su alteración sino en los términos indicados. En esta línea, como ha señalado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2013, el hecho de que la referida sociedad adquirente haya operado en el tráfico (según resulta del historial registral de otras fincas inscritas a nombre de la misma sociedad), ejercitando las facultades derivadas del dominio, realizando actos de riguroso dominio, como la declaración de obra nueva de la edificación existente sobre la finca número 21.268 (inscrita el 24 de agosto de 2001), o actos de disposición como la venta de una participación indivisa sobre la finca número 12.665, precisamente a uno de los socios (inscrita el 14 de septiembre de 1995) y la posterior compra de esa misma participación indivisa (inscrita el 26 de mayo de 2003), confirma las consideraciones expuestas. En efecto, el hecho de que no sólo haya sido titular registral sino que además haya ejercido su condición de tal realizando actos de riguroso dominio y de disposición, debe llevar a exigir que los cambios en dicha titularidad se verifiquen en virtud de justa causa. La cuestión estriba, pues, en si la causa invocada tanto en la escritura de subsanación como en el recurso, consistente en las dudas sobre la personalidad jurídica de las sociedades civiles, integra o no el citado requisito de la justa causa.

6. Puesta así en suerte la cuestión, lo primero que hay que señalar es que la subsanación no se basa en la afirmación categórica de la existencia de un error en la inscripción del dominio practicada en su día a favor de la reiterada sociedad civil, ni en la afirmación firme de que dicha sociedad carezca de personalidad jurídica. Sólo se afirma que existen dudas sobre tales extremos. Tiene razón en este punto el registrador cuando en su acuerdo de calificación destaca la confusión con que sobre esta cuestión se pronuncian las escrituras calificadas: por un lado, indistintamente se manifiesta que las fincas objeto del documento calificado pertenecen a los otorgantes por razón de su condición de únicos integrantes de la titular registral; que fueron adquiridas por ellos como miembros de la sociedad civil; que fueron compradas sin más por ellos; y que fueron adquiridas por la sociedad civil, expresiones contradictorias entre sí. Por otro lado, la subsanación se basa no en que la verdadera voluntad de sus otorgantes fue adquirir personalmente las fincas, sino en la controversia acerca de la personalidad jurídica de las sociedades civiles, para, decantándose por la tesis negativa, intentar salvar el obstáculo del tracto.

Que no fue la ahora expresada la verdadera voluntad de los comparecientes en los respectivos títulos adquisitivos deriva directamente de su propio contenido: los comparecientes no intervinieron en nombre propio, sino en representación de la sociedad titular registral en virtud de distintos poderes. Con igual representación actuaron para realizar, en nombre de la sociedad, como se ha dicho, diversos actos de riguroso dominio e incluso de carácter dispositivo. Es más, según se desprende del historial de las fincas antes relacionadas, no existe siquiera identidad subjetiva en el sustrato corporativo de la sociedad en el momento de otorgarse el título adquisitivo de alguna de ellas y en el momento en que se pretende la subsanación de tales títulos, al margen de que en puridad no consta aportada acreditación fehaciente de la condición de socios de los comparecientes ni de la parte que respectivamente tengan en la sociedad (vid. Resolución de 13 de febrero de 2013). A la hora de valorar tales antecedentes ha de ponderarse igualmente la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo en relación con los actos propios (vid. Sentencias de 21 de abril de 1988, 5 de enero y 28 de julio de 1999 y 18 de octubre de 2012), como muy atinadamente señala el registrador en su calificación, que impone la proscripción de las pretensiones contradictoras con los propios actos.

7. Al margen de tales confusiones, tampoco la tesis de principio en que se basa la pretensión del recurrente puede ser acogida favorablemente. A efectos de delimitar el supuesto concreto que da origen a este expediente, ha de observarse que, según resulta de la inscripción 2.^a de las fincas 21.269 y 21.270, la sociedad fue constituida en documento privado, posteriormente elevado a público, y que era su objeto social fue modificado en relación con inicialmente fijado en la escritura de constitución, siendo este inicial el de «la actividad de comercio al por mayor de materiales de construcción». Pues bien, según reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de diciembre de 1985; 20 de marzo de 1986; 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997, y 21 de mayo de 2013), la actividad que constituye un objeto social como el de este caso, presenta las características que determinan su calificación como mercantil, y ello no sólo desde el punto de vista económico (interposición en el tráfico, habitualidad, ánimo especulativo), sino también desde el estrictamente jurídico, toda vez que se pretende la realización de forma permanente, a través de una organización estable y adecuada al efecto y con ánimo lucrativo, de genuinas actividades empresariales.

Por otra parte, como ya se expresó en las citadas Resoluciones de este Centro Directivo, todo contrato por el que se constituye una sociedad cuyo objeto sea la realización de actividades empresariales, tiene naturaleza mercantil, como resulta de los artículos 2, 116, 117 y 124 del Código de Comercio y del mismo artículo 1670 del Código Civil y, por tanto, la sociedad quedará sujeta, en primer lugar, a las disposiciones contenidas en el Código de Comercio, de acuerdo con sus artículos 2 y 50 y con lo establecido en los artículos 35 y 36 del Código Civil, sin que para eludir la aplicación de las reglas mercantiles de las sociedades sea suficiente la expresa voluntad de los socios de acogerse al régimen de la sociedad civil, pues las normas mercantiles aplicables son, muchas de ellas, de carácter imperativo por estar dictadas en interés de terceros o del tráfico, como ocurre con las que regulan el régimen de los órganos sociales, la responsabilidad de la sociedad, de los socios y de los encargados de la gestión social, la prescripción de las acciones o el estatuto del comerciante (contabilidad mercantil, calificación de las actividades empresariales, etc.). De cuanto antecede resulta que la sociedad adquirente es una sociedad mercantil por su objeto. Al conceptuarla como sociedad civil, el título que causó las referidas inscripciones a favor de la sociedad titular introducía un elemento de confusión sobre el titular registral que, como ya señalaran las Resoluciones de 25 de mayo de 2006; 20 de abril de 2010, y 21 de mayo de 2013, podría haber sido motivo para su denegación, puesto que ni siquiera permite determinar indubitadamente a qué tipo social se acoge la voluntad constituyente y, en consecuencia, cual es el régimen jurídico aplicable.

Ahora bien, esta consideración sobre el objeto de la sociedad no ha sido invocada en la calificación ni en el recurso, por lo que no puede ahora tenerse en cuenta para la resolución del presente expediente delimitado como está en su objeto por aquellos

extremos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, no estamos ahora enjuiciando la solicitud de inscripción de un bien inmueble en el Registro de la Propiedad a favor de aquella sociedad, sino que tales inscripciones, base de la calificación actual (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), ya se practicaron y quedaron legalmente desde su fecha bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

8. Tampoco milita a favor del recurrente el hecho de que la cuestionada sociedad civil, como se ha dicho, haya operado de forma continuada en el tráfico como un centro de imputación de relaciones jurídicas, al realizar en nombre propio, y no «alieno nomine», actos dispositivos y de riguroso dominio frente a terceros, ni el hecho de que, sin perjuicio de la regla general que proscribire en nuestro Derecho la inscripción de bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica (cfr. artículo 11 del Reglamento Hipotecario), no haya faltado el reconocimiento de determinadas excepciones a dicha regla general ni en la doctrina de este Centro Directivo (vid. v.gr. Resoluciones de 25 de marzo de 1993 referida las uniones temporales de empresa, o la de 28 de enero de 1987 sobre comisiones de acreedores), ni en diversas disposiciones de nuestro Derecho positivo (v.gr. artículo 38.3 de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, sobre Instituciones de Inversión Colectiva, o el nuevo párrafo al apartado 2 de la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, añadido por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y Fondos de Titulización de Activos).

Pero, además, en cualquier caso, sin necesidad de prejuzgar la cuestión de fondo, la tesis del recurrente conduciría a la consideración de que la titularidad registral sobre las fincas, atribuida a la sociedad civil, da lugar no a una comunidad ordinaria, sino a una cotitularidad especial en los derechos sociales correspondientes, que se regiría, en primer lugar, por las disposiciones estipuladas en el contrato social, en segundo lugar, por las disposiciones especiales sobre la sociedad y sólo, subsidiariamente, por las normas de la comunidad de bienes (cfr. artículos 1.669 en relación al 392.2, ambos del Código Civil), sin que en el presente caso se hayan acreditado aquellas estipulaciones contractuales de aplicación preferente, las cuales han quedado proscribas en beneficio de las normas subsidiarias sobre comunidad de bienes.

Por tanto, la subsanación intentada no puede provocar los cambios pretendidos en la titularidad registral de las fincas por faltarle la concurrencia del consentimiento del titular registral –sin que se haya acreditado representación alguna del mismo (vid. artículos 1.259 y 1.713 del Código Civil)–, infringiendo así el principio registral del tracto sucesivo, así como por la ausencia de una causa jurídica suficiente, debiendo en consecuencia mantenerse la calificación impugnada por ser conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 29 de noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.