

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11707** *Resolución de 25 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lugo n.º 2 a inscribir una escritura pública de aportación inmobiliaria a una sociedad civil.*

En el recurso interpuesto por don L. C. L., en nombre y representación de «Luisiolga, S.C.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Lugo número 2, doña María Núñez Núñez, a inscribir una escritura pública de aportación inmobiliaria a una sociedad civil.

#### Hechos

##### I

El 17 de febrero de 2012 se otorgaron ante el Notario de Sarria, don Juan J. López Yáñez, dos escrituras públicas: en virtud de la primera, don L. C. L. aportaba determinadas fincas de su propiedad a la sociedad conyugal que tiene con su esposa. Mediante la segunda tales fincas se aportaban a una sociedad civil de la que formaban parte tales esposos y un tercero.

##### II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Lugo, su titular acordó suspender su inscripción mediante la oportuna nota de calificación expedida con fecha uno de agosto del año en curso, que es del siguiente tenor: «Hechos: I.–que se pretende la inmatriculación de una finca, mediante documentos elaborados “ad hoc” con la única finalidad de conseguir la inmatriculación, recogiendo por tanto simples transmisiones instrumentales, lo cual no cumple los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. (Art. 6.4 del Código Civil, y Resoluciones de 11 de marzo de 2006 y de 16 de noviembre de 2009 la DGRN) Fundamentos de Derecho: 1.–Artículo 205 de la Ley Hipotecaria en relación con el 298 de su Reglamento. La Resolución de 1 de marzo de 2006 dice literalmente: “Sin embargo, las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción. Ahora bien, en este caso concreto en que el documento fehaciente lo constituye una escritura autorizada por el mismo Notario que autoriza el documento inmatriculador el mismo día en que éste se autorizó con el número anterior de protocolo y por las mismas personas, no cabe duda de que tanto el título inmatriculador como el documento fehaciente que incorpora la adquisición anterior no son más que transmisiones instrumentales a fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación de la finca a favor de quienes dicen ahora ser sus propietarios sin disponer de título público de su adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió. La limitación de los medios del Registrador a la hora de calificar no puede suponer tener que desconocer lo que paladinamente muestran sin sombra de duda los documentos que califica. Y por considerarlo un defecto subsanable, y no constando el consentimiento del interesado para la inscripción parcial, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. En relación con la presente calificación (...) Lugo catorce de marzo del año dos mil doce El Registrador de la Propiedad, (firma ilegible) Fdo: María Núñez Núñez».

## III

Frente a la anterior calificación don L. C. L., en nombre y representación de «Luisiolga, S.C.», interpuso mediante escrito fechado el 29 de marzo de 2012 el correspondiente recurso alegando los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Antecedentes de Hecho. 1. El día 17 de febrero 2012, se creó la sociedad por él administrada en escritura autorizada en Sarria, ante el notario don Juan J. López Yáñez, con número 503 de su protocolo. (Se adjunta a este escrito copia autorizada de esta escritura). 2. Esta escritura fue presentada a calificación Registral el día 27/02/2012, dando lugar al asiento de presentación número 927 del tomo 15 del Libro de Diario 274. 3. El día 14 de marzo de 2012, transcurrido plazo que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la registradora resuelve negativamente la inscripción del título presentado, mediante la oportuna calificación, (que incorporo a este recurso). 4. Estando el compareciente, legitimado por la representación que ostenta, conforme a derecho, para recurrir la mencionada calificación registral. Así se hace en tiempo y forma. Hechos: 1.–En su calificación extemporánea, la Señora Registradora dice: Hechos: “Que se pretende la inmatriculación de una finca mediante documentos elaborados ‘ad hoc’ con la única finalidad de conseguir la inmatriculación, recogiendo, por tanto, simples transmisiones instrumentales, lo cual no cumple los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario”. Cita además dos Resoluciones de la Dirección General de 11 de marzo de 2006 y de 16 de noviembre de 2009. Ambas las dos resoluciones plantean situaciones bien distintas de la que aquí nos ocupa. 2– Hagamos un poco de historia en el “iter” de las fincas y de los negocios jurídicos reflejados en los títulos cuya inscripción se solicita: Partimos de la base de que Don L. C. L., como persona física, era dueño de dos fincas en el Municipio de Guntín, en las certificaciones descriptivas y gráficas obtenidas por el Notario e incorporadas a las escrituras consta que don L. C. L. es el dueño de las mismas con 100 % de titularidad, y en el certificado de bien inmueble de las fincas en cuestión, resulta que la fecha de alteración de titularidad catastral es 31/12/1999, es decir, conforme a este certificado el titular catastral lo ha sido exclusivamente desde 1999 el ahora transmitente. Y esa titularidad catastral ha de desplegar los efectos que le reconocen los artículos 9 y 10 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Además, vemos como con ello se cumple lo preceptuado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario así, la descripción en el catastro “de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente”. Es decir, en la escritura de aportación a gananciales otorgada en Sarria, ante el Notario don Juan J. López Yáñez, el día diecisiete de febrero de dos mil doce, don L. C. L. aporta a su sociedad de gananciales, con carácter oneroso, dos fincas, de las que es único titular catastral desde el año 1999, según se desprende del catastro. Carece de título previo, sí, y nada debemos objetar a este particular, recordemos que en el sistema legal de español el título público no es necesario para la adquisición y justificación de la propiedad. Como decíamos, en esta primera escritura el titular catastral de la finca la aporta a su sociedad de gananciales, y en el número siguiente de protocolo del mismo Notario, 503, la sociedad de gananciales formada por don L. C. L. y doña M. O. D. V. constituyen una Sociedad Civil junto con don J. C. D. Esa Sociedad Civil, por medio de uno de sus representantes y tras haber obtenido el correspondiente CIF, y pasar los registros fiscales pertinentes solicita del Registro de la Propiedad de Lugo número 2, la inmatriculación de las fincas de las que es dueña. No hay razón legal alguna para privar a la Sociedad Civil, legalmente constituida y con personalidad civil propia y distinta a la de los socios, de la inmatriculación de las fincas de su propiedad, existiendo el pertinente título previo. “Hay una doble transmisión, perfecta, conforme a lo exigido por la Ley. El titular catastral trasmite a su sociedad de gananciales y esta, con un tercero constituye una sociedad civil, que es quien demanda la inmatriculación de las fincas. Ver en este proceso transmisiones instrumentales se nos antoja difícil, y de serlo, lo mismo podríamos decir de muchos otros títulos, a la sazón la manifestación de herencia a favor del único heredero y ulterior aportación a gananciales y otras muchas. El titular catastral de las fincas quiere hacer

participe a su cónyuge, con quien lleva más de 20 años de matrimonio, de su propiedad antes de constituir, con un tercero, una sociedad civil para la tenencia y administración de estos bienes, puesto que serán objeto de actividad agraria cuando el tercero proceda a su incorporación a la agricultura lo que ocurrirá en breves fechas. La Dirección General de los Registros y del Notariado es clara en sus resoluciones, y las citadas por la registradora se refieren ambas a los llamados negocios circulares, es decir, al final del proceso 'titulizador' los bienes vuelven a ser propiedad del primer titular. Ello ocurre en las dos resoluciones citadas por la registradora. Pero no ocurre aquí. Hay una doble transmisión perfecta y los bienes para los que se solicita la inmatriculación son propiedad de una Sociedad Civil que, en principio, tendrá vocación de permanencia. Fundamentos de Derecho: 1. Cita la registradora las resoluciones de la Dirección General de fecha 11 de marzo de 2006 y de fecha 16 de noviembre de 2009. Como ya hemos dicho, ambas engloban las llamadas transmisiones circulares. Y como vimos en los hechos ello no ocurre en este supuesto, ni está en la intención de las partes que lo que pretenden es inscribir las fincas a favor de la Sociedad Civil. 2. Por ello, lo que debe ocuparnos desde el punto de vista jurídico es la naturaleza jurídica de los negocios jurídicos titulizados y su admisibilidad a la inmatriculación, diferenciaremos: A. De la aportación a la sociedad de gananciales: De entre las muchas resoluciones existentes en el mismo sentido, nos centraremos en la Resolución de 26 de julio de 2011 de la que resulta que como ha señalado la Dirección General, los amplios términos del artículo 1.323 del Código Civil posibilitan cualquier desplazamiento patrimonial entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (artículo 609 del Código Civil). Entre dichos medios se incluye el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características. La aportación sustanciada en la escritura correspondiente reúne todos los requisitos que se exigen en la fe para ser considerado un negocio pleno y perfecto (vid. artículos 1.261-3.º y 1.274 y siguientes del Código Civil). Y no podrá decirse que siendo el aportante titular catastral de la parcela desde 1999, ha tenido intención de aportar para generar un título ficticio, puesto que podía haberlo hecho en cualquier momento de los trece años anteriores. Respecto de la virtualidad inmatriculadora de la aportación a la sociedad de gananciales, comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial (constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso). Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrar y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores véase también la Resolución de 19 de octubre de 2010. Creemos, por tanto, que nada puede obstar, ni de hecho, ni de derecho, al fondo y forma de este primer negocio jurídico. Por tanto, a esta aportación nada puede oponer la Señora Registradora, como título previo. B. De la constitución de la Sociedad Civil: Es un tema, al igual que el anterior, que deberíamos entender manido y superado por la amplia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, admitiendo la personalidad jurídica de la misma. Recordemos que la Resolución de 14 de febrero de 2001 fue muy clara sobre el particular. Se reconoció la personalidad jurídica de la sociedad civil, sin necesidad de inscripción en los Registros Públicos. Por tanto, desde que se constituye, tiene personalidad jurídica propia y distinta a la de cada uno de los socios que la integran. En este caso que nos ocupa, la Sociedad Civil se constituye en escritura pública, requisito imperativo al serle aportados bienes inmuebles, tal y como

establece el artículo 1.667 del Código Civil. Desde este momento ha nacido con personalidad jurídica propia, hay una transmisión plenamente operativa, a todos los efectos, sobre los bienes aportados. Y se produce, por tanto, una segunda transmisión. Que conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, han de abrir el Registro de la Propiedad a los bienes”. La resolución parcialmente transcrita por la registradora de fecha 11 de marzo de 2006, como ya se ha dicho, refiere un negocio circular, lo que aquí no ocurre, pero también dice “Sin embargo, las simples sospechas (del Registrador) acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción”. Los supuestos de hecho contemplados entre el referido por la resolución y el que nos ocupa son radicalmente distintos. Siendo todavía más, que mientras en el supuesto de la resolución la inscripción la solicita quien era el transmitente en el primer negocio jurídico, en el caso en cuestión, la inscripción la solicita un tercero. La registradora entra a interpretar la voluntad de los sujetos negociales, y hasta del tercero Sociedad Civil. Ello implica una extralimitación de lo contenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y causa un perjuicio irreparable a la sociedad civil solicitante de la inscripción que es además un tercero civil. Además la Señora Registradora no “califica”, simplemente cita un par de resoluciones de la Dirección General, y no razona los motivos concretos por los que debe denegarse esta inscripción.

C. Conclusión: Lo haremos reiterando lo expuesto, que son hechos ciertos en el “iter” de esta cuestión. Partimos de unos bienes privativos de un cónyuge, que tras trece años, al menos, de propiedad exclusiva, según resulta del catastro, decide hacer partícipe de ellos a su esposa, para después constituir una sociedad civil que emprenden con otra persona. Dice la resolución transcrita por la registradora que son las mismas personas quienes otorgan ambos negocios, el mismo día y ante el mismo Notario. En este caso no son las mismas personas, entra un tercero y constituyen una sociedad. Y en cuanto a la unidad de día y Notario, no creemos que ese sea el problema de la calificación, precisamente, mostraría que los otorgantes nada tienen que ocultar. Volvemos, como al principio dijimos a que de aplicar esta teoría sin reflexión no podríamos inscribir la manifestación de herencia y aportación a gananciales como título siguiente. Lo importante a efectos del artículo 205 Ley Hipotecaria es la pureza del negocio jurídico, la realidad negocial, y ello, en este caso no se puede discutir. Como vemos nada tiene que ver este caso con los citados por la registradora. Hay una doble transmisión de los bienes, hay doble título y la inscripción se solicita para una sociedad civil que tiene personalidad jurídica propia y distinta a la de los socios que la integran».

## IV

Que mediante escrito de fecha 4 de abril de 2012, el notario autorizante, don Juan J. López Yáñez, emitió su informe en el que se contienen las siguientes alegaciones: «I.–El día 17 de febrero de 2012 fue autorizada, bajo el número 502 de protocolo, escritura de aportación a sociedad de gananciales bajo el supuesto de hecho siguiente: don L. C. L. es titular catastral de las fincas objeto de aportación según me manifiesta a mí, el Notario autorizante. Me acredita este extremo con certificación catastral, por mí obtenidas mediante descarga directa de la web de catastro, las cuales incorporé a la escritura, de las que resulta ser único titular catastral de las parcelas que serán objeto de aportación desde el año 1999. Lógicamente, dada la naturaleza del negocio jurídico que se otorga, comparece también ante mí su cónyuge doña O. D. V. quien acepta la aportación a la sociedad de gananciales de los mismos, reconociéndose deudora del derecho de crédito nacido a favor de su cónyuge, frece años, al menos, ha figurado como único titular de los bienes el aportante. II.–El mismo día y con número siguiente de mi protocolo, ambos cónyuges, dada la naturaleza ganancial de las fincas constituyen, con un tercero, una sociedad civil, a la que aportan las fincas de las que era titular su sociedad de gananciales. Se indica al notario, la voluntad de realizar la incorporación a la actividad agraria del tercero, quien de facto explotará las fincas, y se celebra el pertinente negocio jurídico de constitución de la Sociedad Civil. Memos de tener en cuenta que, con independencia de

la procedencia de los bienes, la Sociedad Civil tiene personalidad propia y distinta a sus socios, es la propietaria de los bienes, tiene título previo, y solicita la inmatriculación. para sí de estas fincas. Sinceramente, no se alcanza a ver la transmisión circular, por mucho que quiera retorcerse el supuesto. III.—Al día siguiente del otorgamiento de la escritura de constitución, don L. C. como representante de la sociedad comparece en mi Notaría para comunicarme el C.I.F. de la sociedad a los efectos fiscales oportunos. IV.—Producida la calificación registral que ahora es objeto de recurso, sorprende a este notario que por el simple otorgamiento de dos negocios jurídicos consecutivos y bajo una misma fe, deba presumirse la fabricación de títulos “ad hoc” para lograr la inmatriculación. Quizá deba plantearse si hubiese bastado el otorgamiento de ambos negocios en días alternos o bien en un mismo día ante distintos Notarios. Como bien señala el recurrente entiendo que lo importante no es día y la hora de los otorgamientos, ni tampoco el fedatario, lo importante es la naturaleza jurídica de los títulos que se presentan a la inscripción, el reconocimiento o no de la traslatividad de los mismos. El título que se presenta a inscripción es la constitución de una Sociedad Civil, y el título previo una aportación a sociedad de gananciales. Reúnen todos los requisitos para la inmatriculación y no podemos deducir aleatoriamente, que la única voluntad de los intervinientes en ambos negocios es el logro de la registración. Como notario, y pese al contacto directo y personal con los otorgantes, carezco de los medios precisos para poder adivinar su voluntad. La certeza del hecho es la ya apuntada, una persona es titular privativo de un bien, como me lo justifica catastralmente, lo aporta a su sociedad de gananciales y esta, con un tercero, forma una Sociedad Civil. Esos son los hechos que la registradora debe juzgar y no otros. Intentar entrar en la voluntad última de los actos humanos se nos antoja excesivo para el conocimiento jurídico. Fundamentos de Derecho: I.—La calificación no fundamenta el por qué de la negativa a la inscripción registral. Sólo pretende la aplicación analógica de unas resoluciones que, como cita el recurrente, nada tienen que ver con el supuesto de hecho concreto. Es excesivamente lacónica, puesto que refiere esas dos resoluciones y procede a negar la registración. En este sentido son muchas las resoluciones de la Dirección General entre otras citaremos la de 14 de abril de 2010 o la de 10 de mayo de 2011. Entendemos que esta parquedad calificatoria motiva la posible indefensión del interesado pues desconoce los motivos reales de la negativa a la registración. Hemos de tener en cuenta que ambas las dos resoluciones citadas por la registradora de fecha 11 de marzo de 2006 y de 16 de noviembre de 2009 se refieren a supuestos de hecho radicalmente distintos al que es objeto de calificación. Es más, la propia Registradora olvida en su calificación que la resolución de 11 de marzo de 2006 fue posteriormente modificada por la Sentencia del Juzgado de Pontevedra número 1 el 20 de octubre de 2006 y confirmado el fallo por la Audiencia Provincial el día 14 de marzo de 2007, admitiéndose parcialmente el recurso del Notario autorizante, —en concreto, “el de acceso al Registro de la Propiedad”. Las dos se refieren a negocios jurídicos circulares de todos conocidos, la doble venta, la mejora y la donación, la aportación a gananciales e inmediata disolución y liquidación de la sociedad conyugal, la compraventa con carácter privativo e inmediata aportación a la sociedad de gananciales. Todos estos supuestos tienen una característica común, al acabar el “proceso titulizador” los bienes estaban donde iniciaron el camino, son propiedad del mismo titular. En el supuesto que nos ocupa ello está fuera de toda duda, hay una doble transmisión perfecta. Y, como dice el recurrente, quien solicita la inmatriculación de las finas es la sociedad civil, un tercero, con personalidad jurídica propia. Recordemos que la Dirección General de los Registro y del Notariado en las Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2001 dice que los juicios de las calificaciones han de ser inequívocos y concluyentes, lo que no ocurre en la calificación practicada; ni hacer deducciones o interpretaciones sobre cuál ha sido la voluntad de los otorgantes, según cita la Resolución de 5 de abril de 2005. En este mismo sentido la resolución de 16 de julio de 2007. En este caso la registradora extralimita su función de control, lo remite a la intención subyacente en el negocio jurídico realizado y produce la indefensión de quien pretende la registración. II.—En cuanto a la naturaleza y calificación de los negocios jurídicos que se presentan a inscripción, la posición de este Notario en

cuanto redactor y autorizante de los documentos ha de ser muy similar a la expresada por el recurrente. En los documentos públicos las partes realizaron dos negocios jurídicos plenos y traslativos, reuniendo las exigencias de los artículos 205 LH y 298 RH, y procediendo la inmatriculación de los bienes a favor del solicitante. Creemos que no procede, tan siquiera, entrar en el fondo de los preceptos jurídicos que regulan la aportación a gananciales ni la sociedad civil. Y ello no sólo por no reiterar lo expuesto con gran acierto por el recurrente, sino porque la parquedad de la calificación no nos permite entrar en la discusión jurídica de los motivos que sirven de base al cierre registral. Resulta imposible rebatir en términos jurídicos interpretaciones de la voluntad contractual de los comparecientes en la escritura pública. La voluntad negocial es la expresada por las partes en las escrituras y no otra. Como ya ha quedado dicho, la calificación sólo contiene referencia a dos resoluciones absolutamente inconexas con el supuesto de hecho presentado, pero no entran en el fondo de la negativa registral a la inmatriculación. Por ello, consideramos que incidir en la norma positiva respecto a la admisibilidad y plenitud de la aportación a gananciales o en la personalidad jurídica propia y distinta de la sociedad civil, o en las reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre este particular conllevaría una reiteración innecesaria de lo expuesto por el recurrente y sobradamente conocido por la Registradora calificante. III.—En consecuencia a lo expuesto, debe atenderse a lo evidente, a lo escriturado. Nada debe impedir el acceso de los títulos presentado en el Registro de la Propiedad, pues reúnen todos los requisitos intrínsecos requeridos para la inmatriculación por nuestro derecho».

V

La registradora de la Propiedad recurrida emite el informe correspondiente en defensa de su calificación, que mantiene.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 34, 199, 205, 207, 297 de la Ley Hipotecaria; 298 de su Reglamento; la Ley del Catastro; los artículos 1218 y 1277 del Código Civil; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; las Sentencias, entre otras, del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 y la de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Primera, 152/2007, de 14 de marzo; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de diciembre de 2000, 19 de mayo, 2 de junio y 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, 4 de mayo de 2006, 21 de mayo de 2007, 16 de noviembre de 2009, 19 de octubre de 2010 y 19 de mayo y 26 de julio de 2011, entre otras.

1. Como cuestión previa, se hace constar que de los datos del expediente resulta que la calificación registral se realizó dentro del plazo de los quince días hábiles que establece el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, a pesar de lo que señala el recurrente, pues si el documento se presentó el día 27 de febrero y la calificación fue el día 14 de marzo, es decir, catorce días hábiles después, no está fuera de plazo.

2. Plantea este recurso el problema de si son suficientes a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca dos títulos otorgados ante el mismo notario el mismo día, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, el marido aportaba un inmueble de su propiedad a la sociedad de gananciales y, por el segundo, ya con su esposa, lo volvía a aportar a una sociedad civil, formada por ambos con su hijo.

En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su reglamento. No obstante se viene exigiendo también que, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está castrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la

inmatriculación y, también -y a lo que importa ahora es lo fundamental- que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

3. Por lo demás el primitivo rigor que, para poder ser apreciada por los registradores, se exigía a la prueba de esa presunta instrumentalidad de la titulación aportada ha sido temperado por la Resolución de 21 de mayo de 2007 que en un caso muy cercano al presente estableció que no servía como título inmatriculador una escritura de aportación de la finca del marido a la sociedad conyugal, adjuntando como documento fehaciente anterior escritura de compraventa –número anterior del protocolo– en que el marido había comprado con aseveración de la esposa que el precio se pagó con dinero privativo de aquél, porque entraba en el «terreno de lo racional», y no era, por tanto, una mera conjetura, pensar que se buscaba crear un título inmatriculador «ad hoc». En resumen, la simultaneidad de fechas y el escaso coste fiscal de las operaciones (indicios que también concurren en el presente caso) se estimaron suficientes para apreciar su existencia; porque, aunque la titularidad que resultaba del título final era distinta de la inicial, no lo era en cambio totalmente de la que resultaba del título intermedio (ganancial en el primer caso; y privativo, en cambio, en el segundo).

Facilitación de la prueba que habían acentuado ya las Resoluciones de 26 (3), 27 (3), 28 (3), 29 (3) y 30 (2) de julio de 2005 cuando observaron que era conjetura relevante a efectos de concluir que se estaba elaborando un título inmatriculador «ad hoc» la de que aparezcan representadas por la misma persona la sociedad que aparece como transmitente en el título previo y la que adquiere en el segundo título. Y que recibió todavía mayor empuje en la Resolución de 16 de noviembre de 2009. Según ésta, la inmatriculación en nuestro sistema está muy facilitada, por lo que ha de evitarse que se produzcan inmatriculaciones con titulaciones «ad hoc», lo que, entiende, se produce sin «sombra de duda» cuando al final del proceso los bienes mantienen el mismo carácter que tenían anteriormente. En el caso resuelto en la citada resolución el cambio del régimen matrimonial había durado sólo ocho días y se habían utilizado dos negocios de sentido contrario, como eran la disolución de la sociedad de gananciales y una nueva aportación.

4. No debería, en efecto, ser necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros –en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria)- que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 1.3, 17, 34, 38, 41 y 145 entre otros de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a extremar el celo al funcionario calificador en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

En el presente caso, para negar la circularidad (la concurrencia de los otros indicios es evidente), pretende el recurrente apoyarse en que la sociedad –propietaria final de la finca– es persona distinta del aportante por lo que no cabría hablar de circularidad alguna ya que, al menos, la titularidad inicial y la final corresponderían a personas completamente distintas. Una afirmación, que cualquiera que sea la auténtica realidad material subyacente a los negocios celebrados, por lo que se refiere a la sociedad civil no puede tampoco admitirse sin más desde un punto de vista formal.

5. Es cierto que este Centro Directivo no ha mantenido una doctrina uniforme sobre los requisitos que deben exigirse para reconocer personalidad jurídica a la sociedad civil. Pero cualquiera que sean las razones dogmáticas, y prácticas, sobre todo fiscales, que puedan hacerse valer aquí para extremar el rigor en este punto (acordes por lo demás con la realidad social en la que estamos), es sobre todo cierto que, del estudio de los antecedentes, revisado recientemente con notabilísimo rigor, resulta hoy claramente que fue voluntad del legislador —que debe tener valor preferente para el intérprete— que sólo tuviesen «personalidad jurídica las sociedades civiles que cumpliesen un plus de requisitos y que son los mismos que se exigen en el Código de comercio para que las sociedades mercantiles tengan personalidad jurídica».

Había partido, en efecto, el anteproyecto del Código Civil de las ideas del anteproyecto Laurent que siguió el sistema de octroi para conceder la «personalidad jurídica a las asociaciones de personas, formen o no sociedades civiles» (cfr. artículos 1943 y 1949.2). Ya sin embargo el Código de Comercio de 1829 siguió el principio de libre constitución y, derogó el régimen concesional para las sociedades mercantiles —salvo la anónima— y se conformó con escritura notarial e inscripción registral (sistema normativo). En cualquier caso, la nueva comisión dictaminadora de la ley de bases del Código Civil introdujo un inciso en la base segunda ordenando que Gobierno y Comisión de Códigos regulasen en el futuro código el «reconocimiento y condiciones de existencia de las personas jurídicas» ajustándose a los «preceptos constitucionales y legales hoy (entonces) vigentes» (lo que obligó a revisar la fórmula acogida en el anteproyecto). Preceptos que no eran otros que los recogidos en la Ley 11-19 de octubre de 1869, el Código de Comercio de 1885 y el texto que había de ser la Ley de Asociaciones de 1887; y que La ley de Bases obligaba a respetar al Código (que no debía tener «otro alcance y propósito que el de regularizar, aclarar y armonizar los preceptos de nuestras leyes»). Preceptos, en fin, que según refrendaba la doctrina de entonces, seguían el «sistema normativo» que imponía escritura pública e inscripción; y que, según esa misma doctrina, ante la insuficiencia de las normas civiles, obligaban a aplicar a las sociedades civiles las que regían para las mercantiles. El artículo 1669 ya anticipó, en efecto, cumpliendo escrupulosamente con el mandato de la Ley de Bases, que carecían de personalidad las sociedades civiles cuyos pactos no tengan la publicidad adecuada para que sus pactos dejaran de ser secretos o reservados; y por tanto, a contrario, que solo gozaban de personalidad las que cumplían con esa publicidad. Antes del Código se entendía por la doctrina que publicidad legalmente adecuada era la prevenida en la Ley citada de 1869. Pero derogada ésta con la entrada en vigor de aquél, no prevé el Código otra publicidad oficial que la que puedan obtener si revisten una de las formas prevenidas en el Código de Comercio (artículo 1670), por lo que adecuada publicidad para que los pactos de las sociedades civiles dejen de considerarse secretos y adquieran personalidad jurídica, que es «una cualidad oficial y “erga omnes”», es solo la misma publicidad «oficial y “erga omnes” que se exige para las sociedades mercantiles».

En resumen, en el artículo 1669 se determinaron las consecuencias que, para las sociedades civiles que no tengan personalidad jurídica, comportaba el hecho de no tenerla, tanto respecto a la titularidad de sus bienes como a la de la gestión de la contratación; en cambio, en el artículo 1670, se definieron cuando la tenían, aunque no se expresasen las consecuencias de tenerla porque esas ya resultaban del artículo 38.1 (que es aplicable a todas las personas jurídicas). Doctrina que fue acogida ya en la Resolución de 31 de marzo de 1997, cuando estableció que las sociedades civiles cuyos pactos se mantienen secretos entre los socios (y por tanto carecen de personalidad) son precisamente las que no se inscriben en el registro mercantil; conclusión que corresponde reafirmar por las razones ahora expuestas y las en aquella resolución recogidas.

6. Ahora bien, así las cosas, si la sociedad civil no inscrita carece de personalidad, concurren en el presente caso todos los indicios mencionados más arriba que se han manejado por la doctrina de este Centro para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada. Ya que no solo se da la simultaneidad y escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, si no también la circularidad, si atenemos a la doctrina de la nombrada



Resolución de este Centro Directivo de 21 de mayo de 2007 por cuanto el titular inicial no desaparece nunca del todo a lo largo del proceso negocial documentado; dado que, después de los dos títulos otorgados, los bienes quedan, en definitiva, en manos de las mismas personas y de un hijo de los cónyuges, por lo que, al menos en gran parte, siguen siendo titulares reales los cónyuges aportantes y desde luego todavía lo sigue siendo el titular inicial.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.