

asiento de presentación es la expresión de «la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción» (artículo 9.5 de la Ley Hipotecaria) lo que es de imposible cumplimiento cuando no está inscrita en el Registro Mercantil la sociedad adquirente (artículo 5 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) ya que los limitados efectos que el ordenamiento jurídico reconoce y tutela desde que se celebra el contrato de constitución de la sociedad y durante todo el período constituyente no suponen reconocimiento de la personalidad del ente.

## VI

El Notario recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2.9 de la Ley Hipotecaria, 2, 116 a 120 del Código de Comercio, 35, 36, 38, 1462, 1669, 1670, 1679 y 1699 del Código Civil 15 y 16 de la Ley de Sociedades Anónimas, 11 y 14 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 51 y 383 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1995, 12 de julio de 1996 y 6 de julio y 27 de noviembre de 1998, y las Resoluciones de 28 de junio de 1985, 25 de agosto de 1993, 31 de marzo, 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997 y 23 de febrero de 1998.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso, se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura autorizada el 16 de abril de 1996, mediante la cual la administradora única de determinada sociedad de responsabilidad limitada (constituida el 11 de abril anterior mediante escritura presentada en el Registro Mercantil el día 13) compra un bien inmueble en nombre de dicha sociedad, con base en el referido cargo y, además, en el mandato específico que, según la escritura ahora calificada, le confieren quienes dicen ser todos los socios de aquella «para celebrar el negocio jurídico objeto del presente instrumento, conforme previene el artículo 15-2» de la Ley de Sociedades Anónimas.

El Registrador suspende la inscripción solicitada, por el defecto subsanable de no acreditarse la inscripción de la sociedad compradora en el Registro Mercantil, necesaria —a su juicio— para que ésta adquiera personalidad jurídica.

2. Es indudable que el nacimiento de una sociedad limitada con el régimen jurídico específico definido en la legislación respectiva, no se produce hasta la inscripción del negocio fundacional en el Registro Mercantil (cfr. artículo 11 Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), y en consecuencia, no puede pretenderse la inscripción de los bienes ahora cuestionados a favor de dicha sociedad limitada que aparece como comprador en el negocio calificado (cfr artículo 383 Reglamento Hipotecario).

3. Lo anterior, sin embargo, no puede llevar a desconocer los efectos jurídicos que el negocio de constitución de una sociedad produce desde el momento mismo de su celebración y, en consecuencia, en la medida en que aquellos efectos tengan sustantividad jurídico-real inmobiliaria, no podrá negarse su puntual y fiel reflejo registral (cfr artículos 1 y 2 Ley Hipotecaria), en términos que no ofrezcan duda de la verdadera situación jurídica que se encuentran los bienes en cuestión. En efecto, otorgada la escritura pública de formalización del contrato constitutivo de la sociedad (cfr. artículo 1.462 Código Civil), los bienes puestos en común salen del patrimonio personal de los aportantes para integrarse en una nueva masa patrimonial, la definición de cuyo régimen se halla en situación jurídica de provisionalidad, pues, en su día —al tiempo de la inscripción en el Registro Mercantil— se le aplicará íntegramente el legal del tipo alegado (la sociedad limitada), que entre tanto esta goza ya de autonomía (cfr. artículo 2 del Código de Comercio, 1699 en relación con el 1679 Código Civil, 15-2, 16-1 de la Ley de Sociedades Anónimas, 11-3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), con un ámbito específico de responsabilidad (obligaciones derivadas de las actuaciones previstas en el artículo 15-2 Ley de Sociedades Anónimas, obligaciones inherentes a la propiedad de los bienes aportados, etc.), un régimen de gestión determinado (unanimidad, sin perjuicio de las facultades concretas que unánimemente y para el tiempo intermedio haya sido conferidas bien a los futuros gestores de la sociedad pretendida, bien a mandatarios determinados), y con específicas previsiones liquidatorias si no se ultimase el proceso de nacimiento de la sociedad legalmente tipificada y que los otorgantes persiguen con el negocio celebrado (cfr. artículo 16-1 de la Ley de Sociedades Anónimas).

5. Durante la pendencia de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil, la titularidad de los bienes aportados —o la de los que en desenvolvimiento de actuaciones previstas en el artículo 15-2 de la Ley de Sociedades Anónimas, hayan sustituido a aquéllos o

incrementado esa masa patrimonial— no es ya una titularidad individual de los respectivos socios aportantes, sino una titularidad común a todos ellos en la situación jurídica de provisionalidad definida anteriormente y, por consecuencia, ningún obstáculo debe haber para reflejar en el Registro de la Propiedad tal modificación jurídico-real inmobiliaria, practicando la respectiva inscripción a favor de todos los constituyentes.

Por lo demás, la oportuna inscripción en el Registro Mercantil de la sociedad en cuanto evento que determina el fin de la situación de provisionalidad podrá reflejarse en el Registro de la Propiedad por medio de la correspondiente nota marginal (cfr. artículo 23 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 22 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**11786** *RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por «El Haya Servicios, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castro Urdiales, don José Antonio Jordana de Pozas González, a practicar la inmatriculación de una finca en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Carmen Simón-Altuna Moreno, en nombre de la entidad «El Haya Servicios, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castro Urdiales, don José Antonio Jordana de Pozas González, a practicar la inmatriculación de una finca en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En escritura otorgada ante el Notario de Santurce, don Juan José Pedreira Calleja, el día 25 de marzo de 1996, los cónyuges don Francisco Javier Gil Cuevas y doña María del Carmen García Rivero, vendieron a la sociedad «El Haya Servicios, Sociedad Anónima», la cual actuó representada por don Armando Blanco Martínez, como apoderado de dicha entidad, un terreno en Ontón, paraje conocido por San Martín, en el municipio de Castro Urdiales. En la mencionada escritura se indica que la finca no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad y que los transmitentes la adquirieron por compra en documento privado hace más de quince años, si bien no lo acreditan documentalmente, «aunque exhiben nota informativa del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Cantabria por la que acreditan que la misma se halla a su nombre en dicho organismo».

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro Urdiales fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inmatriculación del presente documento por existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca y con el fin de evitar una posible doble inmatriculación, dado que los datos catastrales de la finca que se pretende inmatricular —parcela 331, polígono 13— coinciden con los de otra finca previamente inscrita, la 35.045 al folio 209 del libro 338, resultante de la agrupación de varias fincas, entre ellas de la 34.204 inscrita al folio 21 del Libro 330 de Castro Urdiales que a su vez es el resultado de otra agrupación de fincas, entre ellas la 9.019 al folio 196, Libro 321, inscripción 6ª que, según consta del título que se inscribió está formada, entre otras parcelas catastrales por la repetida parcela 331 del polígono 13. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985, 7 de Marzo de 1994 y 9 de Mayo de 1961, entre otras.

No se ha tomada anotación preventiva de la suspensión por no haberse solicitado.

Contra esta nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de cuatro meses a contar de esta fecha y ulterior apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Castro Urdiales, a 10 de Abril de 1997.—El Registrador de la Propiedad, José A. Jordana de Pozas González.

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Carmen Simón-Altuna Moreno, en nombre de la entidad «El Haya Servicios, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que en el presente caso se cumplen los requisitos exigidos por los artículos 205.1 y 298.1 de la Ley y Reglamento Hipotecario, respectivamente, para poder inmatricular.

Que no se dan los presupuestos de los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario para alegar duda acerca de la identidad de la finca, ya que no existe asiento contradictorio de dominio o posesión de la finca, ni certificación expedida en contradicción con asiento alguno no cancelado ni la finca objeto de inmatriculación se halla inscrita en el Registro, ya que la referenciada por el Sr. Registrador corresponde a otra posible con distinta cabida, distintos linderos y resultante de una presunta agrupación de fincas cuya realidad fáctica no coincide con la finca cuestionada.

## IV

La Registradora de la Propiedad accidental de Castro Urdiales, doña Marta González San Miguel, en defensa de la nota, informó: Que por lo que se refiere a la certificación catastral, ésta no es la certificación literal y gráfica que a los efectos de inmatriculación exige el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, ya que en ella no constan los linderos, y los plasmados en la escritura obedecen aparentemente a una simple manifestación de los otorgantes.

Que en cuanto a la alegación del recurrente de que no existe contradicción con asiento alguno no cancelado y de que la otra finca (la registral 35.045) no coincide en cabida, extensión ni linderos con la finca cuya inmatriculación se pretende, difícilmente puede coincidir porque tal finca registral es el resultado de una agrupación de varias fincas, entre las que se encuentra la registral 9.019, y ocupando esta última, además de otras parcelas, la ahora cuestionada, y hay que tener en cuenta que hay doble inmatriculación no sólo cuando las fincas son idénticas sino también cuando una de ellas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra (Resolución de 9 de mayo de 1961).

Que al suspender el asiento solicitado no se ha hecho más que cumplir con el deber que imponen los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y que la Resolución de 7 de marzo de 1994, para un supuesto análogo de doble inmatriculación, señala que la decisión sobre si procede o no la inscripción solicitada no puede ser resuelta por el mecanismo del recurso gubernativo, sino que debe ser planteado por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, tal y como preceptúan los artículos mencionados.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria desestimó el recurso y confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe emitido y especialmente en que el supuesto debatido es una cuestión de hecho que debe ser planteado por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

## VI

El recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la actuación del Registrador vulnera la solución que se deduce a contrario del artículo 53.1, párrafo segundo, de la Ley 13/1996, aplicable a los bienes inmuebles rústicos a partir del día 1 de enero de 1998 (disposición transitoria octava), en el cual se establece que aún cuando considere el Registrador que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado pueda no coincidir con el inmueble objeto del asiento (y evidentemente así ocurre cuando la misma se repite en dos inmuebles), lo comunique al Catastro, sin provocar un cierre del Registro, al establecer que pueda hacer constar la referencia en el asiento por nota marginal cuando el mismo hubiera sido ya practicado.

Que el Registrador no indica en su nota la fecha del asiento que impide la práctica de la inmatriculación solicitada, dato importante, pues el mismo puede verse afectado por la suspensión de efectos frente a terceros del apartado 2 del artículo 53 de la Ley citada, si a la entrada en vigor de la misma no hubiere transcurrido desde su fecha el plazo señalado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53.seis de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de 7 de marzo de 1994.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es o no procedente la inadmisión del recurso gubernativo cuando la calificación del Registrador que ha sido recurrida se limita a suspender la inmatriculación, que en virtud de título público había sido solicitada, por existir dudas acerca de la identidad de la finca, toda vez que algunos de los datos catastrales que se aportan de la finca que se pretende inmatricular ya aparecen relacionados con una finca inscrita, posteriormente agrupada a otras.

2. Las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta cuestión de hecho que no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de primera instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado que debe confirmarse el auto apelado que resuelve inadmitir el recurso interpuesto.

Madrid, 24 de abril de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

**11787** *RESOLUCIÓN de 27 abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en nombre del «Banco de Santander, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira, don Juan Escudero Ruiz, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en nombre del «Banco de Santander, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira, don Juan Escudero Ruiz, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

En juicio ejecutivo tramitado con el número 296/1995 en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alcalá de Guadaira, a instancias del «Banco Santander, Sociedad Anónima», contra don José F. A., sobre reclamación de cantidad, se decretó anotación preventiva de embargo sobre la mitad indivisa de la finca registral número 1897 del Registro de la Propiedad de dicha localidad, dirigiéndose mandamiento al Registrador de la Propiedad, el cual fue expedido con fecha 27 de junio de 1996.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira fue calificado con la siguiente nota: «No se practica la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento por el defecto de aparecer dividida horizontalmente la finca embargada, en cuatro nuevas e independientes. Alcalá de Guadaira, 19 de septiembre de 1996.—El Registrador.—Firma ilegible».

## III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael García-Valdecasas Ruiz, en representación del «Banco Santander, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que, solicitadas notas simples informativas de las cuatro fincas registrales nacidas como consecuencia de la división horizontal de la anterior (números 32.976, 32.978, 32.980 y 32.982), se ha informado de que, con fecha 20 de septiembre de 1996, al día siguiente de denegarse la anotación de embargo, el demandado procedió a la venta de la mitad indivisa que poseía sobre