

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8054** *Resolución de 30 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Lleida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de transmisión solicitada.*

En el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, notario, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Lleida número 1, doña María Eugenia Rubies Farre, por la que se suspende la inscripción de transmisión solicitada.

#### Hechos

##### I

Don Luis Prados Ramos, como notario de Lleida, autorizó, el día 22 de junio de 2017, escritura pública de transformación de sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada. Comparecieron cuatro personas físicas actuando en su propio nombre y derecho y como únicos socios de la sociedad civil «Gilart Gene, S.C.P.», constituida en documento privado el día 16 de febrero de 2005. Expusieron que, en fecha 31 de enero de 2017, acordaron la transformación de la sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada por lo que transformaban la sociedad civil «Gilart Gene, S.C.P.», que dio comienzo a sus operaciones el día 16 de febrero de 2005, en sociedad de responsabilidad limitada sin que se altere su personalidad jurídica. Los comparecientes, a continuación, aprobaron como balance de transformación el cerrado el día 31 de enero de 2017, aclarando que en el activo se encontraban determinados bienes entre los que se halla una finca rústica, registral número 59.967 del Registro de la Propiedad de Lleida número 1, que se describía. Finalmente, los comparecientes canjearon los títulos de capital social de la sociedad civil por participaciones de la sociedad de responsabilidad limitada, adjudicando las participaciones en la proporción en que participaban de la sociedad transformada.

La escritura se inscribió en el Registro Mercantil de Lleida.

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Lleida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad Lleida n.º 1.

759/2018.

Nota de calificación (art. 19 bis L.H.).

Documento de referencia.

Clase: Notarial-Transformación de sociedad civil en sociedad de responsabilidad limitada.

Fecha: 22/06/2017.

Funcionario autorizante: Notario de Lleida, don Luis Prados Ramos.

N.º Protocolo: 1070/2017.

Incidencias del procedimiento registral.

Entrada: 759 Asiento: 422 Diario: 223.

Fecha Presentación: 26/02/2018.

En el documento de referencia don C. G. B., doña S. G. V., don E. G. G. y don M. G. G., como únicos socios de la sociedad «Gilart Gene, S.C.P.», proceden a su transformación en una sociedad de responsabilidad limitada, denominada «Gilart Gene, S.L.», solicitando la inscripción de la registral 59.967 de Lleida, que se manifiesta afecta a la Sociedad Civil Particular, a nombre de la sociedad resultante de la transformación.

Del Registro resulta que dicha finca consta inscrita a favor de los señores arriba citados, en la proporción de un 40% el primero, y de un 20% cada uno de los otros tres, estando pendiente la inscripción de la misma a favor de la Sociedad Civil Particular citada, no constando título alguno de aportación o adquisición a favor de la propia S.C.P., no acompañándose tampoco la escritura de elevación a público del contrato de constitución de la misma.

Del Registro resulta que la sociedad «Gilart Gene, S.C.P.» es titular de una explotación Agraria Prioritaria.

### Fundamentos de derecho

Es competencia del Registrador en el ámbito propio de su función calificadora, apreciar la existencia de obstáculos que surjan del Registro o de la documentación aportada, así como la legalidad de las formas extrínsecas de ésta, para el cumplimiento de lo solicitado en escrituras públicas (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento).

Los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), en armonía con el principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española) imponen que, para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad un título por el que se transmita el dominio sobre un inmueble, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sea otorgado el acto referido.

Según el art. 1669 CC «No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros», y por otra parte el art. 1667 CC dispone que «la sociedad civil se podrá constituir en cualquier forma, salvo que se aportaren a ella bienes inmuebles o derechos reales, en cuyo caso será necesaria la escritura pública». Por tanto para poder practicar la inscripción de transformación solicitada, deberá acompañarse la escritura de elevación a público del contrato privado de constitución de la SCP así como de los estatutos de la misma, así como la aportación a la misma de la finca objeto de transmisión.

De conformidad con el artículo 16 de la Ley 19/95 de 4 de Julio de Modernización de Explotaciones Agrarias Prioritarias, los titulares de explotaciones prioritarias, vendrán obligados a comunicar al órgano competente de la Comunidad Autónoma, los cambios que pudieran afectar a su condición de explotaciones prioritarias cuanto se produzcan. En el presente caso debería de acreditarse que se ha notificado el cambio solicitado en el documento de referencia al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació, de la Generalitat de Catalunya.

He acordado suspender la inscripción de Transformación de Sociedad Civil en Sociedad de Responsabilidad Limitada solicitada sobre la registral 59.967 de Lleida, por los defectos subsanables de la falta de previa inscripción de la finca citada a favor de la Sociedad Civil Particular cuya transformación se realiza; y por no constar acreditado que se ha notificado al órgano competente del cambio realizado.

Contra este acuerdo de calificación (...)

Lleida, a dieciséis de marzo de dos mil dieciocho. La Registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María Eugenia Rubies Farre, Registrador/a del Registro de la Propiedad de Lleida N.º 1, con firma electrónica reconocida».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Prados Ramos, notario, interpuso recurso el día 20 de marzo de 2018 en virtud de escrito en el que alegó, resumidamente, lo siguiente:

Primero.

Que las sociedades civiles, como ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, tienen personalidad jurídica y no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil para operar en el tráfico, lo que plantea primero la cuestión de cómo deben inscribirse sus bienes a su nombre en el Registro de la Propiedad y, segundo, la denegación de acceso al Registro cuando desarrollan una actividad mercantil.

Segundo.

Que, respecto de la primera cuestión, la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 11 de diciembre de 1997), señaló que los bienes de una sociedad civil no personificada deben inscribirse a nombre de los socios junto a las normas que regulan la sociedad.

Tercero.

Que, respecto de la segunda cuestión, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (con cita de diversas Resoluciones), que la imperatividad de muchas normas mercantiles impone su aplicación a pesar del sometimiento de las partes a las normas de la sociedad civil.

Cuarto.

Que, en el supuesto de hecho, la sociedad no tiene objeto mercantil por ser la actividad agraria a la que se dedica típicamente civil, lo que permitiría la inscripción de los bienes a su nombre en el Registro de la Propiedad, si bien no ha existido dicha voluntad.

Quinto.

Establecido lo anterior, cabe preguntarse si la previa inscripción es requisito necesario para mantener la cadena del tracto sucesivo que tiene una vertiente formal, la previa inscripción a nombre de los transmitentes, que queda cumplida en el supuesto de hecho por cuanto consta inscrita a favor de los socios en la misma proporción que se les atribuye en la sociedad transformada; Que el principio también tiene una vertiente material, por cuanto el registrador debe poder calificar la capacidad y poder de disposición, y Que la escritura de transformación no deja de ser una simplificación de lo que sería una liquidación con adjudicación a los socios y posterior aportación a una sociedad, por lo que las facultades de administración y disposición son perfectamente calificables, encajable así en un supuesto de tracto abreviado admitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado con mayor amplitud de lo que dice el artículo 20 de la Ley Hipotecaria pues, de lo contrario, se estaría obligando a inscripciones meramente formularias, con vida efímera, con aumento de gastos y sin merma alguna de la seguridad inmobiliaria.

## IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 27 de marzo de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010, 25 de agosto 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio 2017 y 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril y 9 de mayo de 2018.

1. Tras su oportuna inscripción en el Registro Mercantil, se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad una escritura de transformación de sociedad civil a sociedad de responsabilidad limitada con el fin de que determinada finca del activo se inscriba a nombre de esta última. La finca en cuestión se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de cuatro personas físicas, personas que son las comparecientes en la escritura y a las que se atribuyen las participaciones en la sociedad de responsabilidad limitada.

De los dos defectos que a juicio de la registradora impiden la inscripción, el notario autorizante sólo recurre el primero de ellos marcando así los límites del objeto de la presente (artículo 326 c de la Ley Hipotecaria). La registradora suspende la inscripción solicitada porque estando inscrita la finca a nombre de cuatro personas físicas no puede llevarse a cabo la inscripción a favor de la sociedad de responsabilidad limitada sin que previamente se haga la inscripción a favor de la sociedad civil que se transforma. El notario recurre en los términos que resultan de los hechos.

2. Para la adecuada formulación de la presente es preciso poner de manifiesto, una vez más, lo que constituye el objeto del presente procedimiento. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 14 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

La precisión es importante en el supuesto que da lugar a la presente pues siendo el defecto impugnado la falta de previa inscripción a favor de la sociedad que se transforma, no puede ser objeto de pronunciamiento cualquier otra cuestión distinta a la señalada. De este modo no procede que esta Dirección General se pronuncie ahora sobre cuestiones que no forman parte de la calificación de la registradora y que, en consecuencia, no están planteadas en este procedimiento. Así no procede que haya un pronunciamiento sobre sobre los requisitos de inscripción de los bienes de los que sea titular la sociedad civil, sobre la naturaleza de su objeto ni ninguno otro similar.

Será cuando, en su caso, se presente en el Registro de la Propiedad la documentación por la que se solicite la inscripción de un bien a nombre de la sociedad civil, y siempre que dé lugar a una resolución de rechazo de la registradora y a un escrito de recurso cuando esta Dirección General deberá pronunciarse al respecto.

3. Limitado el objeto de la presente a la cuestión señalada, el recurso no puede prosperar. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la

Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de 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). En consecuencia, estando las fincas respecto de las que se solicita la práctica de un asiento, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta de quien lleva a cabo la solicitud, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin que previa o simultáneamente se practique la inscripción a su favor en virtud de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), o, si se dan los requisitos para ello, se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208 de la Ley Hipotecaria).

4. Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que la finca que se solicita se inscriba a nombre de una sociedad de responsabilidad limitada, como consecuencia de un título de transformación, no se encuentra inscrita a nombre de la sociedad transformada sino a nombre de quienes afirman ser sus únicos socios. Sólo cuando se aporte el oportuno título que justifique la adquisición de la finca por la sociedad que se transforma, y una vez producida la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, cabrá llevar a cabo la ahora solicitada.

No es óbice a lo anterior la posible aplicación del denominado tracto sucesivo abreviado a que hace referencia el escrito de recurso. Como puso de relieve la Resolución de 11 de julio de 2016, hay que aclarar inmediatamente que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva, en virtud del cual se impone, como regla general, el requisito de la previa inscripción, de forma que, por vía de principio, cada acto dispositivo ha de constar en un asiento propio o destinársele una inscripción separada, sin que en un mismo asiento consten varias inscripciones concatenadas. Es este encadenamiento formal de los asientos (un asiento por acto registrable) el que está sujeto a excepciones, admitiéndose ciertos supuestos en que se permite que en una misma inscripción consten varios actos dispositivos, siendo el último de ellos el que determinará la titularidad registral vigente.

En estos casos de tracto abreviado, salvo en este limitado sentido formal, no se produce excepción alguna al principio del tracto, entendido en su vertiente material como la exigencia de un enlace o conexión entre el titular registral y el nuevo titular según el título que pretende su acceso al Registro, extremo que habrá de ser en todo caso

calificado y exigido por el registrador. En este sentido, la ya clásica Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 1946 reconoce que «las excepciones al mismo principio que han encontrado acogida, especialmente en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se refieren más bien al aspecto formal o adjetivo de cierta clase de asientos que al sustantivo o material de las transmisiones en ellos contenidas, en cuanto el texto de 1909 y el reformado, estiman innecesaria la previa inscripción a favor de personas cuyo consentimiento o actuación son indispensable, pero sin privar al registrador de la facultad de calificar la capacidad de las mismas, la legitimación de los actos y el enlace de las sucesivas transferencias».

En consecuencia, y con independencia de si concurren o no los requisitos para que pueda llevarse a cabo un solo asiento, no puede llevarse a cabo la inscripción solicitada porque la finca no consta inscrita a nombre de quien solicita la inscripción. Como resulta del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y 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, 30 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.