

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24426 *Resolución de 4 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vinaròs, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado y aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. B. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vinaròs, don Sebastián Brau Febrer, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado y aceptación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de octubre de 2018 por el notario de Benicarló, don Luis Alberto Terrón Luque, doña M. R. B., doña C. B. A. y don R., doña C. y doña S. M. B. otorgaban elevación a público de un documento privado y aceptación de herencia.

En la citada escritura exponían lo siguiente: que doña M. R. B., doña C. B. A. y su esposo don E. M. G., suscribieron un documento privado de constitución de «sociedad civil particular» el día 18 de marzo de 1979, cuyo original unían a la escritura; que, como capital de constitución, doña M. R. B. aportó la mitad indivisa de un inmueble, por la que ostentaría el 50 % del capital de la sociedad; «de otro lado por el “capital necesario para las obras, pozo, instalaciones de agua, electricidad, teléfono y montaje del camping» y otros, se aportaría por el matrimonio integrado por doña C. B. A. y don E. M. G. y, en pago, el citado matrimonio ostentaría el otro 50 % de la sociedad; que el objeto de la sociedad era la «explotación de camping del que se hablará, en su más amplia extensión»; que tuvo desde su nacimiento la concepción de «sociedad civil irregular», por lo que nunca se inscribió en el Registro de la Propiedad, y que el inmueble cuya porción se aportaba se describía de la siguiente forma: «La mitad indivisa de la finca llamada [...] situada en la partida de [...] del término municipal de Peñíscola». En el cuerpo de la escritura se describía la finca tal como aparecía la registral número 8.069 del Registro de la Propiedad de Vinaròs, que constaba inscrita en dicho Registro a nombre de doña M. R. B. en cuanto a la totalidad en pleno dominio con carácter privativo.

También exponían en la citada escritura que el socio don E. M. G. falleció el día 26 de abril de 2018, dejando viuda –doña C. B. A.– y tres hijos –don R., doña C. y doña S. M. B.–; que falleció intestado, lo que se acreditaba; que se manifestaba que «está en tramitación la correspondiente declaración de herederos abintestato, conociendo las partes que la presente escritura solo podrá surtir sus efectos si la declaración de herederos se ajusta a lo aquí detallado»; que los citados hijos, como herederos, y la viuda «aceptan la herencia de su padre y esposo procediendo a realizar una adjudicación parcial de la misma tan solo respecto a la participación que el mismo ostentaba en la sociedad civil particular referenciada en el documento privado que se protocoliza»; los cuatro interesados –viuda y los tres hijos– acordaban la disolución de la sociedad de gananciales sobre su participación del 50 % de la sociedad civil y la adjudicaban en cuanto a la mitad –esto es el 25 %– a la viuda en pago de sus derechos

gananciales, y, en cuanto a la otra mitad –el otro 25 %–, a los tres por terceras partes salvo la cuota usufructuaria de la viuda.

A continuación, todos los socios que reunían la totalidad del capital social, acordaban por unanimidad constituirse en junta universal y tomaban los siguientes acuerdos: admitir en la sociedad a los nuevos socios; cambiar la gerencia de la sociedad; ante la imposibilidad de inscribir el inmueble aportado en el Registro de la Propiedad a favor de la sociedad, admitir que se produjera a «favor de los socios que integran la sociedad a nombre particular de cada uno de ellos y no de la sociedad civil como era su deseo y la voluntad primigenia desde el año 1979 en que la constituyeron».

En la escritura se identificaba la finca, que correspondía a la porción de finca aportada en el documento privado como la registral número 8.069; acordaban por unanimidad cuál era la real descripción de la porción aportada a la sociedad y se describía la porción no aportada a la sociedad. A continuación, adjudicaban partes indivisas de la porción de finca aportada a la sociedad de la forma siguiente: a doña M. R. B., el 50 % de la porción; a doña C. B. A, el 25 % de la porción y una cuota usufructuaria del otro 25 %; a don R., doña C. y doña S M. B. a cada uno de ellos la tercera parte del otro 25 %. Se advertía específicamente en la escritura, por el notario, de la imposibilidad de proceder a la inscripción registral de la misma en tanto no se obtuvieran las correspondientes licencias de segregación o división.

II

Presentada el día 11 de junio de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Vinaròs, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de los siguientes documentos:

Acta de elevación a público de documento privado y aceptación de herencia autorizado ante el notario de Benicarló don Luis Alberto Terrón Manrique, el diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, número 789 de su protocolo.

Instancia suscrita en Vinaròs, el once de junio de dos mil veinticuatro, por doña C. M. B., con NIF número [...], en la que solicita la “transmisión de 1/2 indivisa finca 8.069 en contrato de fecha 18 de marzo de 1979 elevado a público 17 de octubre de 2018”.

Por lo que resulta de todo ello, y del contenido del Registro a mi cargo, el Registrador que suscribe acuerda:

Denegar la inscripción de la transmisión de la mitad indivisa de la finca 8069 según contrato de dieciocho de marzo de mil novecientos setenta y nueve de constitución de sociedad civil particular para la explotación de un camping, elevado a público en escritura de diecisiete de octubre de dos mil dieciocho ante el notario de Benicarló don Luis Alberto Terrón Manrique, número 789 de su protocolo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

El documento fue presentado a las quince horas treinta minutos del día once de junio de dos mil veinticuatro, según el asiento 588 del tomo 2024.

1) Se trata de una sociedad civil particular, calificada por el notario de sociedad civil irregular, por tener fines mercantiles y por tanto no pudiendo inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad. Sociedad Civil Irregular. Sent. T.S. 21 de junio de 1998 y Resolución D.G.S.J.F.P. de 28 de junio de 1998.

2) En el documento privado elevado a público se menciona la finca llamada “[...]”, partida “[...]” sin que sea posible con esos datos su correcta identificación.

3) La concreción de la finca aparece en la escritura de elevación a público de la cual no se pretende su inscripción. Allí aparece concretada su superficie siendo necesaria su segregación o división de la total finca para proceder a su inscripción, como así dice el notario autorizante en la nombrada escritura.

Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación entre otros extremos, a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos y a “la no expresión, o expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias, que según la Ley y este Reglamento y cualquier otra aplicable, debe contener la documentación presentada y la inscripción.

También, conforme el artículo 173 del Reglamento Notarial en todo caso el Notario cuidara que el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble, intelectual, mercantil, de aguas o de cualquier otro que exista ahora o en lo sucesivo, se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio de tercero.

En razón de los obstáculos referidos no se ha practicado la inscripción del precedente documento.

No procede anotación de suspensión.

Contra la presente calificación [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sebastián Brau Febrer registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vinaròs a día dos de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. M. B. interpuso recurso el día 6 de agosto de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Solicitamos inscripción en el registro, de la escritura pública de elevación a público de contrato privado de 1979 en el que se transmitía la ½ indivisa de la finca 8069. Dicha finca queda perfectamente descrita y concretada en el registro de la propiedad y coincide en la actualidad tanto en sus lindes como en sus metros, que son 76.570 m². En dicha elevación a público, aparece reiteradamente, que hubo una transmisión de la ½ indivisa de dicha finca a la sociedad formada por la propietaria de toda la finca, M. R. B., quien como pago por dicha aportación ostentaba el 50 % de la sociedad, igual que el matrimonio M. B. quien pasaba a ostentar el otro 50 % como pago por la aportación del capital necesario para la construcción y montaje del camping.

El primer punto por el que se deniega la inscripción es por ser una sociedad civil irregular y no poder inscribir bienes a su nombre. Pero, aunque sea una entidad sin personalidad jurídica, es un tipo de sociedad en que sus socios ponen en común recursos (propiedad y dinero) sin crear una empresa nueva, pero con unos intereses comunes. Por lo tanto, entendemos que debería tratarse como una comunidad de bienes y la propiedad debería inscribirse a nombre de sus socios ya que se trata de un acuerdo entre socios comuneros que son propietarios y titulares de un bien o un derecho que tienen proindiviso (que pertenece a varios propietarios, pero que ninguno tiene el pleno dominio) por el que tienen o aspiran a obtener beneficio mediante una actividad empresarial y la ejecución de un proyecto común. Y como comunidad de bienes que es, se rige por el código civil en cuanto a derechos y obligaciones.

El segundo punto en el que dice que no se puede identificar la finca, es obvio que sí se puede relacionar que la finca aportada por Doña M. R. B. es la 8069 del registro de la propiedad de Vinaroz, puesto que ella misma lo reconoce en la firma de la elevación a público y se transcribe literalmente su descripción tal como aparece en el registro. Y en esta transcripción ya aparece que dicha finca se denomina [...] en la partida catastral de [...] Por lo que la propietaria plena de toda la finca concreta claramente que la finca 8069 en toda su extensión (con su parte urbana y rústica) es la referida y la aportada en el contrato privado de 1979.

Respecto al tercer punto, lo que se pretende, es la transmisión de la 1/4 parte indivisa de la finca 8069 al matrimonio M. B. (C. B. A. y herederos de E. M. G.) como derecho real adquirido por estos en el contrato de 1979 que fue elevado a público. Respecto a la segregación del camping del resto de la finca 8.069 debería hacerse cuando proceda y según la licencia del ayuntamiento de Peñíscola, ya que, respeta la realidad y el acuerdo inicial donde se aportó la porción indivisa de la finca 8069 a la sociedad y no como aparece en los acuerdos de junta que parten de un error claro y notorio ya que se dice que la finca 8069 tiene una superficie real de 41.060 metros cuadrados porque se está basando únicamente en la parte urbana reflejada en el catastro cuando en realidad esta solo es una parte de la misma, ya que en el registro de la propiedad aparece que solo la finca urbana tiene 39.120 metros cuadrados y omite por completo toda la parte rústica de dicha finca que son 37.400 metros cuadrados. Ambas partes de dicha finca (rústica y urbana) que suman 76.570 metros cuadrados formaban parte del contrato privado y así se llevó a cabo en la realidad desde 1.979 y hasta la actualidad, donde los comuneros siguen percibiendo un alquiler de dicho camping ubicado en parte urbana y parte rústica de la finca 8.069.

Acogiéndose al artículo 1224 del código civil que dice "las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato, nada prueban contra el documento en que éstos hubiesen sido consignados, si por exceso u omisión se apartaren de él, a menos que conste expresamente la novación del primero", no entendemos cómo se pretende modificar casi a la mitad una transmisión realizada en 1979, y por ende, pasando a tener la finca 8069 solo 41.000m², y no los 76.570 m² que tiene y siempre ha tenido, y que así consta en el Registro de la Propiedad de Vinaroz.»

IV

Mediante escrito, de fecha 14 de agosto de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe alegaba que el recurso era extemporáneo porque la calificación se notificó telemáticamente al presentante el día 2 de julio de 2024 y el recurso se presentó el día 6 de agosto de 2024. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 35, 36, 38 y 1670 del Código Civil; 2, 20, 50, 116, 117, 119, 120, 124 y 125 del Código de Comercio; 24, 33, 35, 39, 40, 279 y 282 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; 30 y 43 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 378 y 387 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1995, 27 de noviembre de 1998 y 24 de noviembre de 2010; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 1985, 20 de marzo de 1986, 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997, 22 de abril de 2000, 14 de febrero y 4 de julio de 2001, 22 de febrero de 2003, 18 de febrero de 2004, 3 de octubre de 2005, 25 de mayo de 2006, 15 de enero de 2007, 26 de mayo de 2009, 20 de abril de 2010, 25 de marzo y 21 de noviembre

de 2011, 21 de mayo de 2013, 4 de noviembre de 2014, 20 de marzo y 23 de diciembre de 2015 y 20 de abril y 28 de septiembre de 2016; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de febrero y 19 de octubre de 2020 y 16 de enero de 2024, y en cuanto al tracto sucesivo, 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 de 2010, 25 de agosto de 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. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado y aceptación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes:

– el día 17 de octubre de 2018, por doña M. R. B., doña C. B. A. y don R., doña C. y doña S. M. B. se otorga elevación a público de un documento privado y aceptación de herencia.

– en la escritura exponen lo siguiente: que doña M. R. B., doña C. B. A. y su esposo, don E. M. G., suscribieron un documento privado de constitución de «sociedad civil particular» el día 18 de marzo de 1979, cuyo original unen a la escritura; que, como capital de constitución, doña M. R. B. aportó la mitad indivisa de un inmueble, por la que ostentaría el 50 % del capital de la sociedad; de otro lado, el capital necesario para las obras, pozo, instalaciones de agua, electricidad, teléfono y montaje de camping y otros, se aportaría por el matrimonio integrado por doña C. B. A. y don E. M. G. y, en pago, el citado matrimonio ostentaría el otro 50 % de la sociedad; que el objeto de la sociedad era la «explotación de camping del que se hablará, en su más amplia extensión»; que tuvo desde su nacimiento la concepción de «sociedad civil irregular», por lo que nunca se inscribió en el Registro de la Propiedad, y que el inmueble cuya porción se aporta se describe de la siguiente forma: «La mitad indivisa de la finca llamada [...] situada en la partida de [...] del término municipal de Peñíscola». En el cuerpo de la escritura se describe la finca tal como aparece la registral 8.069, que consta inscrita en el Registro a nombre de doña M. R. B. en cuanto a la totalidad en pleno dominio con carácter privativo.

– también exponen que el socio don E. M. G. falleció el día 26 de abril de 2018, dejando viuda –doña C. B. A.– y tres hijos –don R., doña C. y doña S. M. B.–; que falleció intestado, lo que se acredita; que se manifiesta que «está en tramitación la correspondiente declaración de herederos abintestato, conociendo las partes que la presente escritura solo podrá surtir sus efectos si la declaración de herederos se ajusta a lo aquí detallado»; que los citados hijos como herederos y la viuda «aceptan la herencia de su padre y esposo procediendo a realizar una adjudicación parcial de la misma tan solo respecto a la participación que el mismo ostentaba en la sociedad civil particular referenciada en el documento privado que se protocoliza»; los cuatro interesados –viuda y los tres hijos– añaden que «cuando el pacto 5 del documento privado que se protocoliza se decía: “5.ª En la sociedad Doña M. R. tendrá una participación del 50 %, al igual que el matrimonio M.–B.”. Lo que en realidad se estaba diciendo es que este matrimonio ostentaba con carácter ganancial el 50 % de la sociedad y en consecuencia liquidando la citada sociedad única y exclusivamente respecto a este bien acuerdan que una mitad indivisa del citado bien, que se valora en [...] (o sea, el 25 % de la sociedad) pase a ser privativa de Doña C. B. A., que se valora dicho 25 % en [...] y que la otra mitad indivisa del citado bien (o sea, el 25 % de la sociedad) pase a integrarse en la masa hereditaria». Y añaden que se adjudica a cada uno de los tres herederos «el pleno dominio de 2/9 avas partes indivisas, y la nuda propiedad de 1/9 ava parte indivisa de un 25 % de la sociedad que se valora en [...]», y a la viuda «el usufructo vitalicio de 3/9 partes indivisas del 25 % de la sociedad integrado en la masa hereditaria».

– también consta en la escritura que, «encontrándose presentes todos los socios de la sociedad civil que constituyen la totalidad del capital social, acuerdan por unanimidad constituirse en junta universal por unanimidad toman los siguientes acuerdos»: admitir en

la sociedad a los nuevos socios a resultas de la sucesión de don E. M. G.; que la gerencia de la sociedad sea llevada por doña M. R. B. y doña C. B. A., y que, ante la imposibilidad de inscribir el inmueble aportado en el Registro de la Propiedad a nombre de la sociedad, admitir que se produzca la inscripción a «favor de los socios que integran la sociedad a nombre particular de cada uno de ellos y no de la sociedad civil como era su deseo y la voluntad primigenia desde el año 1979 en que la constituyeron».

– en la escritura se identifica la finca (como la registral 8.069) a que corresponde la porción de finca aportada a la sociedad en el documento privado; acuerdan por unanimidad cual es la real descripción de dicha porción aportada y se describe la porción no aportada a la sociedad. A continuación, adjudican partes indivisas de la porción de finca aportada a la sociedad de la forma siguiente: a doña M. R. B., el pleno dominio de un 50 % indiviso de dicha porción de finca; a doña C. B. A., el pleno dominio de un 25 % indiviso de dicha porción, así como el usufructo vitalicio de 3/9 partes indivisas del 25 % restante, y, a cada uno de los hijos de don E. M. G., don R., doña C. y doña S. M. B., el pleno dominio de 2/9 partes indivisas y la nuda propiedad de 1/9 parte indivisa de un 25 %.

– se advierte específicamente en la escritura, por el notario, de la imposibilidad de proceder a la inscripción registral de la misma en tanto no se obtengan las correspondientes licencias de segregación o división.

El registrador señala como defectos los siguientes: a) se trata de una sociedad civil particular, calificada por el notario de sociedad civil irregular, por tener fines mercantiles y por tanto no pudiendo inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad; b) en el documento privado elevado a público se menciona la finca llamada «[...]», partida [...]], sin que sea posible con esos datos su correcta identificación, c) la concreción de la finca aparece en la escritura de elevación a público de la cual no se pretende su inscripción. Allí aparece concretada su superficie siendo necesaria su segregación o división de la total finca para proceder a su inscripción, como así dice el notario autorizante en la nombrada escritura.

La recurrente alega lo siguiente: que debería tratarse como una comunidad de bienes y la propiedad debería inscribirse a nombre de sus socios, ya que se trata de un acuerdo entre socios comuneros que son propietarios y titulares de un bien o un derecho que tienen proindiviso; que en la escritura de elevación a público del documento privado se transcribe literalmente su descripción tal como aparece en el Registro; que lo que se pretende es la transmisión de la cuarta parte indivisa de la finca 8.069 al matrimonio, y ahora a la viuda y sus herederos, como derecho real adquirido por estos en el contrato del año 1979 que fue elevado a público; que la segregación del camping del resto de la finca 8.069 debería hacerse cuando proceda y según la licencia del Ayuntamiento; que los acuerdos de junta parten de un error claro y notorio, ya que se dice que la finca 8.069 tiene una superficie real basados únicamente en la parte urbana reflejada en el Catastro, cuando en realidad ésta solo es una parte de la misma, ya que en el Registro aparece que solo la finca urbana tiene casi esos metros cuadrados y omite por completo toda la parte rústica de dicha finca, y que ambas partes de dicha finca (rústica y urbana) suman los metros cuadrados que «formaban parte del contrato privado y así se llevó a cabo en la realidad desde 1.979 y hasta la actualidad, donde los comuneros siguen percibiendo un alquiler de dicho camping ubicado en parte urbana y parte rústica de la finca 8.069».

2. Como cuestión previa, de índole procedimental, deben analizarse las afirmaciones que vierte el registrador en su preceptivo informe según las cuales el recurso –presentado el día 6 de agosto de 2024– es extemporáneo porque la notificación de la calificación se realizó mediante comunicación telemática al presentante el día 2 de julio de 2024.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

El apartado último del mismo artículo determina que «el cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

Actualmente, el artículo 30, apartados 4 y 5, de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone lo siguiente: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

Según el artículo 43, apartado 2, de la Ley 39/2015, las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido; y cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

A la vista de estos preceptos legales, y dado que en el expediente no se ha acreditado que el presentante haya accedido al contenido de la notificación de la calificación antes del día 13 de julio de 2024, debe entenderse que el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legalmente establecido.

3. En relación con el primer defecto señalado (según el cual se trata de una sociedad civil particular, calificada por el notario de sociedad civil irregular, por tener fines mercantiles y, por tanto, no se puede inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad), cabe recordar que, según la 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, 20 de abril de 2010, 21 de mayo de 2013 y 28 de septiembre de 2016, entre otras), 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.

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 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.). Y por ello, este Centro Directivo ha rechazado que acceda a los libros del Registro de la Propiedad la titularidad de una sociedad denominada civil pero cuyo objeto sea el desarrollo de una actividad indubitadamente mercantil y cuyo contrato de constitución no cumpla mínimamente con las normas imperativas que rigen las sociedades mercantiles (vid. las Resoluciones de 13 de diciembre de 1985, 20 de marzo de 1986, 1 y 30 de abril y 11 de diciembre de 1997, 25 de mayo de 2006, 20 de abril de 2010, 21 de mayo de 2013 y 28 de septiembre de 2016).

Por otra parte, como también ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 14 de febrero de 2001, 23 de diciembre de 2015, 20 de abril de 2016 y 19 de octubre de 2020, entre otras) para la mayoría de la doctrina y para el Tribunal Supremo (cfr., por todas, las Sentencias de 8 de junio de 1995 y 27 de noviembre

de 1998), no se puede mantener que una sociedad mercantil no inscrita carezca de personalidad jurídica. Así lo afirma también el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de noviembre de 2010: desde que se otorga la escritura pública entra en juego la previsión del artículo 33 en relación al artículo 24 de la Ley de Sociedades de Capital, de forma que del contrato deriva cierto grado de personalidad.

Asimismo, de ciertos preceptos legales resulta que las sociedades mercantiles en formación e irregulares gozan de personalidad jurídica –o, al menos, de cierta personalidad–, suficiente para adquirir y poseer bienes de todas clases, así como contraer obligaciones y ejercitar acciones, conforme al artículo 38, párrafo primero, del Código Civil (cfr. artículos 33 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, a los que remiten los artículos 125 del Código de Comercio); igualmente, resultaba ya del tenor del artículo 116, párrafo segundo, del Código de Comercio. La inscripción en el Registro Mercantil sólo es necesaria para que las sociedades de capital adquieran «su» especial personalidad jurídica –la personalidad jurídica correspondiente al tipo social elegido, no la personalidad jurídica en abstracto– (artículo 33 de la Ley de Sociedades de Capital), que añade la limitación de responsabilidad de los socios, y para excluir la responsabilidad solidaria de los administradores (junto a la de la propia sociedad), conforme al artículo 120 del Código de Comercio.

La existencia de la sociedad no inscrita como «sociedad» resulta también del propio artículo 39 de la Ley de Sociedades de Capital, cuando determina la aplicación de las normas de la sociedad civil o de la colectiva –según el carácter de su objeto–. Igualmente, la facultad de instar la disolución que a los socios de la sociedad confiere el artículo 40 de la Ley de Sociedades de Capital, más parece presuponer su previa existencia y autonomía que lo contrario, como se infiere de que hable del «patrimonio social», dando idea de un desplazamiento patrimonial a favor de la sociedad; y del «reparto de cuota», reparto de cuota que habrá de realizarse tras la «liquidación del patrimonio social» (cfr. Resolución de 22 de abril de 2000).

Para el caso de que se otorgase la oportuna escritura de constitución de la sociedad en cuestión ajustando su régimen a las exigencias establecidas en el ordenamiento para las sociedades mercantiles (con la consecuente rectificación de la escritura calificada), no es oportuno ahora decidir sobre la forma en que, aun antes de la inscripción de aquella escritura fundacional en el Registro Mercantil, podría acceder al Registro de la Propiedad la modificación jurídico-real que ya en ese momento de pendencia de dicha inscripción mercantil se produce mediante el otorgamiento de la escritura correspondiente (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2000 y 14 de febrero de 2001). Y es que, como se manifiesta en la escritura ahora calificada, lo que se pretende es que se inscriba el inmueble descrito no a nombre de la sociedad sino a nombre particular de cada uno de los socios (como comuneros, según se sostiene en el escrito de recurso).

Lo que ocurre es que a ello se oponen las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo, pues 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, estando la finca 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 1, 2, 17 y 38 de la Ley Hipotecaria).

En el presente supuesto la finca de la que se solicita que se inscriba a nombre de los socios no se encuentra inscrita a nombre de la sociedad sino a nombre de uno de los socios (doña M. R. B.). Por ello, para la práctica de la inscripción solicitada es imprescindible que mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura se cumpla mínimamente con las normas imperativas que rigen la liquidación de las sociedades

mercantiles con la división del haber social y la correspondiente adjudicación a los socios de los bienes de que se trate.

En consecuencia, este defecto ha de ser confirmado, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

4. El segundo de los defectos señala que en el documento privado elevado a público se menciona la finca llamada «[...] partida [...]», sin que sea posible con esos datos su correcta identificación.

Efectivamente, la identificación de la finca no es posible sin la descripción que se hace en el cuerpo de la escritura –en la que se hace una descripción completa coincidente con la registral–, por lo que se hace necesario que la otorguen todos aquellos que efectivamente sean los titulares de la misma o sus herederos o causahabientes. La escritura es otorgada por dos de las socias y por quienes se consideran herederos abintestato del socio que ha fallecido. Ocurre que en la escritura se manifiesta lo siguiente: «está en tramitación la correspondiente declaración de herederos abintestato, conociendo las partes que la presente escritura solo podrá surtir sus efectos si la declaración de herederos se ajusta a lo aquí detallado». Por tanto, no habiendo constancia en el Registro de la citada acta de declaración de herederos, no cabe la inscripción solicitada de la descripción de la finca sin que se acredite la misma ajustándose a lo expresado en la escritura.

Por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

5. Por último, el tercero de los defectos (según el cual, como se advierte por el notario de forma expresa, es necesaria la segregación o división de la total finca para proceder a la inscripción solicitada) debe también confirmarse, pues la propia recurrente alega que se practicará la segregación con la licencia municipal correspondiente, y que lo que se pretende es la inscripción de la porción afectada a nombre de los socios, algo que, según lo fundamentado anteriormente, no es posible por las razones expresadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 4 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.