

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 136** *Resolución de 5 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Olmedo, por la que se suspende la inscripción de un escritura de ampliación de capital, por lo que se refiere a la aportación de determinado inmueble.*

En el recurso interpuesto por don F. C. A. en nombre de «Bodegas de Boecillo, S.L.» contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, por la que se suspende la inscripción de un escritura de ampliación de capital, por lo que se refiere a la aportación de determinado inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por don Francisco Fernández-Prida Migoya, notario de Valladolid, el 7 de octubre de 2009, numero 2242 de protocolo, la sociedad «Bodegas de Boecillo, S.L.» procedió a ampliar su capital social y a modificar sus estatutos.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad Olmedo, dicho documento fue calificado, el 14 de agosto de 2012, con la siguiente nota, que reitera otras anteriores: «Hechos I.—El precedente documento fue presentado bajo el asiento 987 del Diario 130 y calificado desfavorablemente por el defecto de falta de previa inscripción a favor del otorgante en los términos que constan en la nota que precede, de fecha 7 de enero de 2011. II.—Pocos días después, concretamente el 12 de ese mismo mes, se pudo inscribir la aportación realizada por el mismo señor a la misma sociedad de la registral 2950 de Boecillo, que inicialmente se había suspendido por idéntico defecto, en virtud de la escritura de ampliación de capital autorizada por el mismo Notario el 26 de agosto de 2009 con su n.º de protocolo 1.927 (escritura que innecesariamente se acompaña ahora y respecto de la que no queda ningún acto pendiente de inscribir en este Registro, por lo que no causa asiento en el Libro Diario). III.—Igualmente se acompaña la escritura de liquidación de gananciales autorizada en Valladolid el 24 de enero de 2008 por la Notario María-Cruz Cano Torres, n.º 146 de protocolo (que tampoco causa asiento en el Libro Diario por la misma causa). IV.—La presente escritura ha sido aportada de nuevo a este Registro después de haberse cancelado el asiento 987 del Diario 130, por lo que se ha presentado por segunda vez, ahora bajo el indicado en el encabezamiento. V.—Al mismo tiempo —y además de los títulos antes citados— se ha presentado como antetítulo bajo el asiento inmediatamente anterior del mismo Diario la certificación de la adición judicial a la liquidación de gananciales que se dirá, que se ha inscrito en el día de ayer. Fundamentos de Derecho Primero.—Se dan aquí por reproducidos, para evitar repeticiones innecesarias, los Fundamentos de Derecho de la anterior nota de calificación. Segundo.—En dicha nota se advirtió que en el antetítulo que se cita (la escritura autorizada por la Notario de Valladolid D.ª María-Cruz Cano Torres el 24 de enero de 2008, n.º 146 de protocolo) no se hace la adjudicación de la finca que el aportante alega. La omisión se subsana sólo parcialmente mediante la adición de la liquidación de gananciales decretada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Valladolid en el procedimiento 102/2011, en el que por auto 279/2011 de fecha 26 de octubre de 2011 se dispone que «una vez recuperada la propiedad del inmueble por aplicación de la cláusula resolutoria por impago

del precio, procede adjudicar a cada cónyuge en la misma proporción en la que en su día se adjudicaron el precio obtenido por su venta y por tanto al esposo D. C. B. S... el 42,965393% del 76,256% ganancial o, lo que es lo mismo, el 32,764% del total de la finca... y a la esposa D.ª M. M. H. O... el 57,034607 % del 76,256% ganancial o, lo que es lo mismo, el 43,492% del total de la finca». Es de destacar, pues: que este antetítulo no se refiere a la totalidad de la finca sino sólo –como no podía ser de otra manera tratándose de una liquidación de gananciales– en cuanto a la cuota que tiene tal naturaleza, que es el 76.256% de la finca en pleno dominio - y que no se hace la adjudicación sólo a favor del aportante como el mismo pretende, sino que tiene lugar a favor suyo y de su esposa en los porcentajes indicados. Tercero.–Por tanto, la inscripción de este nuevo título –que como se ha dicho se ha presentado bajo el asiento inmediatamente anterior del Diario y se ha despachado en el día de ayer– ha llevado a una situación registral distinta de la que los comparecientes consideraron al otorgar la presente escritura. Además, se aprecia la contradicción –en la que por razones sistemáticas se profundizará en los medios de subsanación– de que si se atiende al objeto de la aportación como se define en el cuerpo de la escritura el defecto de falta de previa inscripción deviene insubsanable, pero si se considera la fórmula más vaga y amplia de la junta universal celebrada el 10 de agosto de 2009 es perfectamente inscribible. Cuarto.–El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». La Dirección General de los Registros y el Notariado ha declarado en dos Resoluciones de 2 de junio de 2009, en palabras reiteradas por las de 7 y 8 de julio y 5 de septiembre del mismo año, que «la consecuencia de omitir cualquiera de las circunstancias a que se refiere el citado artículo 21 de la Ley Hipotecaria es la de que el título ha de considerarse incompleto y, como tal, no susceptible de inscripción hasta que sea subsanado o completado. Así resulta del correlativo artículo 22 del mismo Cuerpo legal, conforme al cual el Notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura si fuere posible, e indemnizando, en su caso, a los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta». En la de 15 de julio de 2010 insiste en que «de los documentos presentados deben resultar las circunstancias necesarias para extender la inscripción (cfr. arts. 3, 9, y 18 LH, y 51.9 y 100 RH)» y entre ellas es esencial, desde luego, la delimitación de la finca o derecho objeto del acto cuya inscripción se pretende. Paralelamente, el 173 del Reglamento Notarial dispone que «en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero». El artículo 147 del Reglamento Notarial dispone que «el notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará a aquéllos del valor y alcance de su redacción, de conformidad con el «, y el 148 que «los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma». La Dirección General de los Registros y el Notariado ha declarado en Resolución de 16 de julio de 2007 que «esta Dirección General ha entendido que, de igual forma que, por un lado, el registrador ha de extender la nota de calificación emitiendo juicios inequívocos y concluyentes, sin aventurarse en conjeturas o hipótesis (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 1993 y 20 de enero de 2004), no puede, por otro lado, modificar los términos del negocio calificado para hacer posible su reflejo registral (Resolución de 6 de marzo de 1997), ni suplir la intención o consentimiento de las partes, haciendo deducciones o interpretaciones sobre cual ha sido su voluntad (Resolución de 5 de abril de 2005).» Quinto.–Aunque tradicionalmente el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el 108 de su

Reglamento han recogido el principio de que presentado de nuevo un título ya calificado debe ser objeto de nueva calificación, la Ley de Acompañamiento 62/2003, de 30 de Diciembre, introdujo un segundo párrafo en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria estableciendo que en caso de nueva presentación del título sin haberse subsanado los defectos, los plazos de duración del asiento y de recurso se computen desde la primera calificación. Resulta de ello que no hay en tal caso una verdadera nueva calificación sino una simple reiteración de la ya formulada –contra la que no consta que se haya interpuesto recurso– que no debería dar lugar por tanto a la reapertura de los plazos para recurrir. Si no fuera así, la admisión de sucesivas peticiones de calificación en base a los mismos documentos y manteniéndose la misma situación registral daría lugar a que, contra los principios más básicos de nuestro Derecho, quedaran abiertos ilimitadamente los plazos para interponer recurso. No obstante, dado que en el caso presente se ha presentado un nuevo documento que se ha inscrito variando la situación registral respecto de la que se consideró en la calificación anterior, parece más prudente entender que se está formulando una nueva calificación que da lugar a prórroga del asiento de presentación y contra la que se abren nuevos plazos de recurso. Calificación Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, reitero la suspensión de la inscripción por el mismo defecto de falta de previa inscripción señalado en la repetida nota de calificación de fecha 7 de enero de 2011, en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho que anteceden. Medio de subsanación A la vista del contenido de la nueva inscripción practicada en el día de ayer, de la presente escritura y de los demás documentos citados en los Hechos, se acompaña nota simple actualizada al día de hoy y se sugiere: a) Si la verdadera voluntad de los otorgantes es que D. C. B. S. aporte a la sociedad Bodegas de Boecillo, S.L. el pleno dominio de la totalidad de la finca registral 3.677 de Boecillo que según dice en el cuerpo de la escritura le pertenece por adjudicación en la liquidación de gananciales según la autorizada por la Notario de Valladolid Da María-Cruz Cano Torres el 24 de enero de 2008, n.º 146 de protocolo: el defecto es insubsanable, pues –como ya se advirtió en la nota de calificación anterior– en dicha escritura no se le adjudica la finca en cuestión, y tras la adición judicial a la misma que se acaba de inscribir es impensable que pueda rectificarse la escritura en tal sentido. b) Si la verdadera voluntad de los otorgantes es que D. C. B. S. aporte a la sociedad Bodegas de Boecillo, S.L. «los derechos que le corresponden» en la finca registral 3.677 de Boecillo, según se dice en la certificación incorporada a la escritura de la junta universal celebrada el 10 de agosto de 2009, es decir, el 23,744% que tiene inscrito por la 4.ª en nuda propiedad y el 32,764% que tiene por la 5.ª en pleno dominio: lo procedente es subsanar la escritura en este sentido, para lo que es precisa la comparecencia del aportante y de representante de la sociedad con facultades suficientes (sea o no el mismo que compareció en la presente). Se advierte de la existencia de anotaciones de embargo vigentes, que se detallan en la nota simple que se acompaña y cuyo contenido ha de tenerse en cuenta en cualquier escritura que se otorgue sobre la misma. Contra la repetida (...) Olmedo, a 14 de agosto de 2012. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Firmado: Francisco Javier Serrano Fernández».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don F. C. A., en nombre y representación de la sociedad «Bodegas de Boecillo, S.L.» en base a los siguientes argumentos: Que la junta general de la sociedad aprobó la aportación de capital de don C. B. S. «de todos los derechos que le correspondieran» en la finca cuya inscripción se pretende. Que la escritura pública establece por error que es propietario de la totalidad de la finca con carácter privativo, cuando lo cierto es que solamente le correspondía una parte como propietario en pleno dominio y la otra como participe de la sociedad de gananciales. Que presentó otro título en el que se resolvía una anterior compraventa sobre dicha finca, así como resolución del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Valladolid, con lo que queda perfectamente cuantificado cual era la parte que le correspondía al aportante con carácter ganancial, ya

que sobre la parte privativa no existe contienda. Lo que no procede es que, como ha ocurrido, se inscriba únicamente la resolución judicial, lo que nunca había sido solicitado, sino que solo se había aportado a fin de clarificar los derechos que se pretenden aportar a la sociedad.

IV

En la fecha el notario autorizante estaba jubilado por lo que no consta su informe. El registrador emitió el suyo en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo, el 17 de septiembre de 2012.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 20 y 21 de la Ley Hipotecaria; 1410 del Código Civil; 58, 63, 64, 76, 295, 298 y 300 de la Ley de Sociedades de Capital aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010; 133, 190, 198 del Reglamento del Registro Mercantil; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio de 2012.

1. La única cuestión que se suscita en el presente expediente consiste en la concreción de la aportación a sociedad realizada por un socio, que en el acta de la junta general transcrita en la escritura de aumento de capital se indica se hace sobre «los derechos que le correspondan» sobre determinada finca registral, con las exactas participaciones que por diversos títulos posee, y que previamente deberán haber sido inscrita, a efectos de tracto sucesivo.

En el supuesto que nos ocupa no es correcta, de acuerdo con los datos registrales, la determinación de derechos que se realiza en la escritura que documenta el acuerdo de capital, en la que se manifiesta que la totalidad de la finca es propiedad privativa del socio.

Ha quedado acreditada una adición judicial a la liquidación de gananciales del aportante con su ex cónyuge, que afecta a la finca de referencia, que en la fecha de la elevación del recurso a este Centro Directivo se encuentra ya inscrita en el Registro. Por tanto, de la hoja registral resulta, ya claramente, el exacto porcentaje de derechos que le corresponde al aportante, por lo que bastará una aclaración del título, en orden a las proporciones y títulos de adquisición para lograr la inscripción pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores Fundamentos de Derecho.

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, 5 de diciembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.