

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17576 *Resolución de 29 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de junio de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 623 de protocolo, se formalizó la compra de un inmueble por una sociedad civil alemana representada por un apoderado. En dicha escritura se reseñaba la escritura de poder otorgada ante notaria alemana y se incluía el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas fehacientemente. También afirmaba el notario que los datos de identificación (denominación, forma jurídica, y en especial el objeto y domicilio) habían sido acreditados con copia testimoniada de la escritura referida incorporada a la copia autorizada de dicho poder, y añadía lo siguiente: «Yo, el Notario estimo acreditada la existencia y válida constitución de la sociedad extranjera otorgante, y estimo que los títulos extranjeros exhibidos son equivalentes a los documentos públicos españoles necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los negocios jurídicos que se formalizan en la presente escritura».

Igualmente, expresaba lo siguiente:

«Me asegura el apoderado compareciente que la persona que representa existe, que no ha variado la su personalidad jurídica ni su objeto social y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes.

En particular, a los efectos del artículo 36 del Reglamento Hipotecario, yo, el notario, asevero que se han observado las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el presente acto, según la legislación aplicable en Alemania, país de nacionalidad y de residencia de la poderdante.»

Además, se indicaba el número de identificación de extranjero, tanto del apoderado como de la sociedad civil representada.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Primero. Con fecha 06/06/2022 se aportó a este Registro de la Propiedad el documento de referencia, que consta presentado bajo el asiento 1130 del diario 79, consistente en escritura otorgada en Palma de Mallorca, el día uno de junio del año dos mil veintidós, número de protocolo 623/2.022 del Notario don Jesús María Morote Mendoza, por la que Armin Perfect Houses, Sociedad Limitada Unipersonal vende a la

Sociedad Civil Alemana “Wunderwacht GBR” por precio de trescientos diez mil euros, la finca número 32031 del término municipal de Lluçmajor.

Tercero [sic]. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos:

1.º La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

2.º De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado.

1. Es necesario que se identifique a todos los socios que componen la sociedad civil alemana con el correspondiente NIE, señalando que son los únicos socios de la respectiva sociedad.

Las sociedades civiles o Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GBR) se rigen en el Derecho alemán por los §§ 705-740 del BGB. Se constituyen a través de un acuerdo, sujeto a libertad de forma, pues solo se exige escritura pública cuando los socios hacen aportaciones de bienes inmuebles. En consecuencia, es habitual que tales acuerdos y los propios estatutos de la sociedad se acrediten mediante certificación notarial. Las sociedades civiles no son sociedades mercantiles propiamente dichas ni acceden al registro mercantil. Pueden tener un objeto económico, y son habituales en la realización conjunta de proyectos inmobiliarios, gestión de bienes comunes e, incluso, de multipropiedad, si bien no puede tener por objeto específico una actividad comercial propiamente dicha. Si las operaciones de la sociedad civil generan unos ingresos de explotación superiores a un cierto límite, deben transformarse en sociedades comerciales abiertas (offene Handelsgesellschaft) reguladas por los §§ 105 y ss. del Código de Comercio (Handelsgesetzbuch) y deben ser inscritas en el registro mercantil. El acuerdo societario puede establecer la posibilidad de representación mancomunada o solidaria de todos o parte los socios, o su representación a través de un administrador (§§ 709-711 BGB). Las aportaciones de los socios y los bienes adquiridos a través de la sociedad se integran en el patrimonio común de la sociedad civil. Los socios no gozan de la responsabilidad limitada propia de las sociedades de capital.

La personalidad y capacidad jurídicas de una sociedad civil alemana se rige por la ley alemana de conformidad con lo previsto en el artículo 9.11.º del Código civil. La misma ley rige su representación (art. 10.11.º del Código civil). La cuestión de la personalidad jurídica y la capacidad legal de las sociedades civiles alemanas para realizar, en cuanto tales, actos jurídicos y, en particular, para constar como titulares de bienes en el Registro de la Propiedad, ha resultado muy controvertida en la propia doctrina y jurisprudencia alemanas. El planteamiento tradicional consistía en no reconocer capacidad jurídica propia a la sociedad frente a terceros. Al amparo especialmente de los §§ 714 y 718 BGB primaba una comprensión “obligacional” de la institución. La sentencia del Tribunal Federal alemán de 29 de enero de 2001 (Weilsses Ross, II ZR, 331-00) dio un paso hacia la consolidación de la doctrina alternativa, denominada “teoría de grupos”, partidaria de reconocer la capacidad de la sociedad civil y su personalidad jurídica diferenciada respecto de los socios, en particular por lo que se refiere a su capacidad procesal activa y pasiva. Esta tendencia aparecía confirmada en otras disposiciones del Derecho alemán, como el § 2-1 de la Ley de Fusiones (Umwandlungsgesetz) o el § 11.2 del Reglamento concursal (Insolvenzordnung). Hasta la citada decisión del Tribunal Federal alemán, los bienes inmuebles de la sociedad civil se inscribían exclusivamente en el Registro de la Propiedad a nombre de los socios, dado que, a falta de registro de sociedades civiles, la inscripción en nombre de la sociedad civil se consideraba excesivamente vaga. La jurisprudencia federal, especialmente a partir de la sentencia del Tribunal Federal alemán de 4 de diciembre de 2008, contra el criterio del Registro de la Propiedad, mantuvo sin embargo la posibilidad de inscripción registral a nombre exclusivamente de la sociedad civil. Como consecuencia de este conflicto, el legislador optó por reformar el § 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad (Grundbuchordnung), mediante una fórmula salomónica,

consistente en permitir el registro de la propiedad inmobiliaria a nombre de la sociedad civil, pero haciendo constar la identidad de los socios. Esta norma debe cohererarse con lo previsto en el § 899a BGB, que para el supuesto de inscripción de la titularidad de la sociedad civil en el Registro de la Propiedad, presume respecto del derecho registrado que los socios son solo aquellos que figuran en la inscripción de conformidad con el § 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad.

En consecuencia, aunque de conformidad con el artículo 58 LCJ1MC, corresponde a la ley española establecer las condiciones y el procedimiento de las inscripciones registrales, la propia indefinición del Derecho alemán acerca de la personalidad y capacidad jurídica externa de las sociedades civiles y, en particular, la repercusión de esta cuestión conflictiva en el tratamiento de la titularidad de bienes inmuebles y su constancia registral, aconseja una aplicación mutatis mutandis, del criterio previsto en el § 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad alemán, de forma que se inscriba la propiedad adquirida a nombre de la sociedad civil compradora, compuesta por los socios que forman parte de dicha sociedad y que se deben mencionar en la escritura y en la inscripción. Aunque la adquisición pueda ser realizada por el representante legal previsto estatutariamente, la escritura debe identificar a tal efecto a todos los socios que forman parte de la sociedad civil, señalando que son los únicos socios, e identificarlos en su caso con el correspondiente NIE. Esta es, por lo demás, la práctica que se deduce asimismo de la jurisprudencia alemana (sentencia del Tribunal Federal alemán de 28 de abril de 2011).

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota podrá (...)

Palma, este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Montserrat Bernaldo de Quirós y Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Palma de Mallorca 4 a día veintiocho de junio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día el 30 de junio de 2022 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.

El motivo de denegación de la inscripción en el Registro consiste en que la Registradora entiende que es de aplicación a la inscripción el artículo 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad vigente en Alemania. Y ello, pese a lo que dispone el artículo 58 de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional en materia civil.

La propia formulación del reparo por la Registradora es contradictoria en sí misma. Si le es de aplicación la ley española a las condiciones y procedimiento de las inscripciones registrales, habrá que aplicar la ley española y, en ningún caso, la ley alemana.

El reparo es claramente insostenible.

Segundo.

En cualquier caso, la registradora yerra al citar el artículo 10.11.º del Código civil español y afirmando que, de tal precepto, resulta aplicable la ley alemana a la representación de la Sociedad Civil alemana compradora, pues, como es de ver en la propia escritura, por la parte compradora actuó un representante voluntario, en virtud de poder otorgado en Alemania y autorizado por notario alemán. En consecuencia, en aplicación del artículo 10.11.º del Código civil español sería aplicable a la representación voluntaria “la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas”, es decir, España.

Las dudas de la registradora acerca de la personalidad jurídica de la Sociedad Civil alemana se disipan totalmente teniendo en cuenta que fue al notario alemán a quien correspondió evaluar la personalidad jurídica de la Sociedad Civil compradora y las facultades del representante legal de esta para otorgar un poder para comprar una propiedad en España la Sociedad Civil alemana, por lo que nada “aconseja” poner reparos a la inscripción solicitada, dado que la situación jurídica es meridianamente clara y así ha sido apreciada por quienes tienen competencia para ello: el notario alemán al autorizar el poder y el notario español al autorizar la escritura de compraventa».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 12 de julio de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, apartado 1, y 10, apartados 1 y 11, del Código Civil; 9 y 254 de la Ley Hipotecaria; 17, 23 y 24 de la Ley del Notariado; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 56, 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; 36 y 51 del Reglamento Hipotecario; 156.5.^a del Reglamento Notarial; y 18.1, 23.1 y 27.2.c) del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza la compra de un inmueble por una sociedad civil alemana representada por un apoderado. En aquélla se reseña la escritura de poder otorgada ante notaria alemana y se incluye el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas fehacientemente. También afirma el notario que los datos de identificación (denominación, forma jurídica, y en especial el objeto y domicilio) han sido acreditados con copia testimoniada de la escritura referida incorporada a la copia autorizada de dicho poder con y añade lo siguiente: «Yo, el Notario estimo acreditada la existencia y válida constitución de la sociedad extranjera otorgante, y estimo que los títulos extranjeros exhibidos son equivalentes a los documentos públicos españoles necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los negocios jurídicos que se formalizan en la presente escritura».

Igualmente, expresa lo siguiente:

«Me asegura el apoderado compareciente que la persona que representa existe, que no ha variado la su personalidad jurídica ni su objeto social y que sus facultades representativas se hallan plenamente vigentes.

En particular, a los efectos del artículo 3 del Reglamento Hipotecario, yo, el notario, asevero que se han observado las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y

capacidad legal necesarias para el presente acto, según la legislación aplicable en Alemania, país de nacionalidad y de residencia de la poderdante».

Además, se indica el número de identificación de extranjero tanto del apoderado como de la sociedad civil representada.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «es necesario que se identifique a todos los socios que componen la sociedad civil alemana con el correspondiente NIE, señalando que son los únicos socios de la respectiva sociedad».

Añade que «la jurisprudencia federal, especialmente a partir de la sentencia del Tribunal Federal alemán de 4 de diciembre de 2008, contra el criterio del Registro de la Propiedad, mantuvo sin embargo la posibilidad de inscripción registral a nombre exclusivamente de la sociedad civil. Como consecuencia de este conflicto, el legislador optó por reformar el § 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad (Grundbuchordnung), mediante una fórmula salomónica, consistente en permitir el registro de la propiedad inmobiliaria a nombre de la sociedad civil, pero haciendo constar la identidad de los socios (...)».

Y concluye que «en consecuencia, aunque de conformidad con el artículo 58 LCJ1MC, corresponde a la ley española establecer las condiciones y el procedimiento de las inscripciones registrales, la propia indefinición del Derecho alemán acerca de la personalidad y capacidad jurídica externa de las sociedades civiles y, en particular, la repercusión de esta cuestión conflictiva en el tratamiento de la titularidad de bienes inmuebles y su constancia registral, aconseja una aplicación mutatis mutandis, del criterio previsto en el § 47.2 del Reglamento del Registro de la Propiedad alemán, de forma que se inscriba la propiedad adquirida a nombre de la sociedad civil compradora, compuesta por los socios que forman parte de dicha sociedad y que se deben mencionar en la escritura y en la inscripción. Aunque la adquisición pueda ser realizada por el representante legal previsto estatutariamente, la escritura debe identificar a tal efecto a todos los socios que forman parte de la sociedad civil, señalando que son los únicos socios, e identificarlos en su caso con el correspondiente NIE. Esta es, por lo demás, la práctica que se deduce asimismo de la jurisprudencia alemana (sentencia del Tribunal Federal alemán de 28 de abril de 2011)».

El notario recurrente alega: a) que si es de aplicación la ley española a las condiciones y procedimiento de las inscripciones registrales, habrá que aplicar la ley española y, en ningún caso, la ley alemana, y b) que a la representación voluntaria de la sociedad civil alemana se aplica la ley española, según el artículo 10.11 del Código Civil y correspondió a la notaría alemana evaluar la personalidad jurídica de la sociedad civil compradora y las facultades del representante legal de ésta para otorgar el poder para comprar el inmueble.

2. Para resolver la cuestión planteada debe tenerse en cuenta: a) que la ley del lugar de situación del inmueble («lex rei sitae»), conduce a la aplicación de la ley española respecto de los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad español, conforme a los artículos 10.1 del Código Civil y 58 y 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (cfr., por todas la Resolución de 6 de marzo de 2020; b) que, según esta legislación, la adquisición de inmuebles por una sociedad civil constituida en escritura pública es inscribible en el Registro de la Propiedad a nombre de dicha sociedad, sin necesidad de reflejar en el asiento los datos de identificación de los socios (cfr., por todas, la Resolución de 14 de febrero de 2001); c) que el notario autorizante de la escritura calificada ha emitido juicio sobre equivalencia funcional del documento representativo reseñado y sobre juicio de suficiencia de las facultades representativas acreditadas (que incluye juicio sobre existencia de la persona jurídica compradora conforme a la ley alemana –cfr. artículo 9.11 del Código Civil español–), sin que pueda quedar desvirtuado por las consideraciones que expresa la registradora sobre la forma de inscripción de negocios análogos en el Registro de la Propiedad alemán que estima aconsejable aplicar

(cfr. artículos 98 de la Ley 24/2001 y 56 y 60 de la citada Ley 29/2015), y d) que también se cumple la normativa sobre indicación de número de identificación de extranjero tanto de la sociedad representada como del representante (cfr. artículos 254 de la Ley Hipotecaria, 23 y 24 de la Ley del Notariado, 156.5.^a del Reglamento Notarial y 18.1, 23.1 y 27.2.c) del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio).

En consecuencia, la objeción que opone la registradora a la inscripción solicitada no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 29 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.