

## Hechos

### I

Por escritura que autorizó el notario de Barcelona don José Marqueño de Llano el 2 de abril de 2002 se constituyó la sociedad de responsabilidad limitada «J.J. D. R. and P., S.L.». Fueron socios fundadores los cónyuges don Juan José D. R. y doña Susan E. A., casados en régimen de gananciales, cada uno de los cuales suscribió diez mil cuatrocientas noventa y cuatro participaciones sociales aportando la mitad indivisa de una finca de la que eran propietarios para su sociedad de gananciales.

### II

Una vez inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona se presentó copia de la escritura en el de la Propiedad n.º 24 de dicha capital y rechazada la inscripción de la aportación de la finca conforme resulta de comunicación de la de calificación que dice: «De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento arriba relacionado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro. I. Hechos: En el Registro aparece inscrita la finca aportada a favor de D. Juan José Díaz Ruiz con carácter ganancial. Por tanto pertenece a dicho señor y a su esposa en forma conjunta y sin atribución de cuota alguna (comunidad germánica). Sin embargo en la escritura presentada el nombrado señor Díaz y su esposa doña Susan Elisabeth Rodd Allon, aportan cada uno de ellos una mitad indivisa de la finca. II. Fundamentos de Derecho. A, constar inscrita la finca en el Registro de la Propiedad a favor de D. Juan José D. R., casado en régimen de gananciales con D.ª Susan Elisabeth R. A., con carácter ganancial, pertenece a los mismos sin atribución de cuotas, tal como resulta de los artículos 1.344 y siguientes del Código civil y 93 del Reglamento Hipotecario, por lo que no es posible civilmente la aportación de una mitad indivisa de la finca cada uno de ellos sin que previamente se hubiese procedido (lo que no es el caso) a la disolución y liquidación de la sociedad legal de gananciales (en este sentido, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 1998). En caso de no haber sido disuelta y liquidada la indicada sociedad conyugal de gananciales, ambos consortes deben aportar de forma conjunta la finca, sin que ello prejuzgue la cuestión mercantil referida al régimen y carácter de las participaciones adjudicadas como consecuencia de la aportación a la sociedad. En consecuencia, es preciso rectificar la escritura en los términos expresados, rectificación que, asimismo, deberá inscribirse en el Registro Mercantil por aplicación del artículo 383 del Reglamento Hipotecario. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro o donde indica el artículo 327, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación y sujeto en cuanto a sus requisitos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 325 a 327 de la Ley Hipotecaria. Barcelona, a 21 de mayo de 2002». Sigue la firma.

### III

Por don José Marqueño de Llano, como notario autorizante de la escritura calificada, se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que de los preceptos legales y reglamentarios aplicables al caso, así como de la jurisprudencia y doctrina, que no es necesario reproducir, resulta que con válidos y plenamente eficaces todos los actos dispositivos de bienes gananciales a los que hayan prestado su consentimiento ambos cónyuges, con independencia de la forma en que tal consentimiento se haya manifestado y de la parte de los bienes a que se haya concretado; que no se acierta a comprender la razón por la que no se admite la disposición de una participación indivisa de un bien si concurre, como es el caso, el consentimiento de ambos cónyuges exigiendo una previa liquidación de la sociedad conyugal, máxime si en definitiva se está transmitiendo la totalidad de la finca.

### IV

El registrador informó y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escritos de 26 de junio de 2002.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1344, 1347 y 1375 del Código Civil y 23 y 35 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

1. Se recurre la calificación registral que rechazó la inscripción de la transmisión por aportación a una sociedad de responsabilidad limitada de un inmueble inscrito como ganancial, aportación que llevan a cabo los dos cónyuges, cada uno en cuanto a una mitad indivisa de la finca, en pago de un número igual de participaciones sociales que cada uno de ellos asume en el aumento de capital de aquella, y que se funda en la falta de una previa disolución y liquidación de la sociedad conyugal.

2. Es evidente que ninguno de los cónyuges ostenta la titularidad privativa de la mitad indivisa de la finca que aporta y no puede, unilateralmente, disponer de ella, pero no cabe duda de que cualquiera de ellos, con el consentimiento del otro, puede transmitir, y por tanto aportar, una mitad indivisa de la misma como podría hacerlo con otra cuota distinta o la totalidad de ella (cfr. artículos 1344 y 1375 del Código Civil). Si ambos concurren al otorgamiento y proceden simultáneamente a realizar las dos aportaciones, la falta de una declaración expresa de consentimiento por uno al acto que realiza el otro no excluye la existencia de un consentimiento tácito, no siempre fácil de apreciar y aceptar en la calificación registral, pero tan evidente en el caso presente que su existencia no se puede ignorar.

3. Cuestión distinta, y que no puede circunscribirse al ámbito mercantil como la nota de calificación apunta, aunque en todo caso ajena a la validez de la transmisión llamada a inscribirse, es la del régimen y carácter de las participaciones asumidas por cada uno de los cónyuges. Estas serán en todo caso gananciales, tanto si se ha realizado la adquisición para los dos como para uno solo de ellos (cfr. Artículo 1347.3.º del Código Civil) y quedan sujetas, por tanto, al régimen de gestión y disposición de los bienes que tiene tal condición.

Sí que pertenece al Derecho mercantil, más en concreto al societario, la problemática de la legitimación para ejercer en tal caso los derechos de socio, la aplicabilidad al mismo del régimen establecido en el artículo 35 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, la forma en que esa titularidad ha de recogerse en el Libro registro de socios (art. 27 id.) y tantas otras cuestiones en todo caso ajenas al problema que plantea el presente recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

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, 18 de octubre de 2005. La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 24 de Barcelona.

## 20170

*RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Carboneras, don Vicente Martorell García, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Vera a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Carboneras don Vicente Martorell García frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Vera don José Luis Lacruz Bescós, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

El 24 de abril de 2002, ante el Notario de Carboneras, D. Vicente Martorell García, se otorgó escritura de compraventa de una vivienda sujeta al régimen de propiedad horizontal, sita en la citada localidad, por la que D.ª María P. G. y D. Salvador B. C. venden a D. Ricardo F. B., quien compra el pleno dominio de la citada finca y una plaza de garaje, subrogándose el comprador no sólo en las obligaciones derivadas de la hipoteca que grave la finca, sino también en la obligación personal con ella garantizada.

### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Vera, fue calificada con la siguiente nota: «Pagado el impuesto el día 7 del actual, El Registrador de la Propiedad que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18

de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto calificar negativamente el precedente documento, por el siguiente defecto subsanable: Falta la declaración del transmitente de hallarse al corriente en el pago de los gastos de comunidad de propietarios, o expresar los que adeude con aportación de la certificación correspondiente; o la exoneración expresa por el adquirente.—No se toma anotación de suspensión, por no solicitarse. Con base a los siguientes hechos: El día 27 de abril último, fue presentada por fax en este registro, la escritura otorgada en Carboneras, el día 24 de abril de 2000, ante el Notario Don Vicente Martorell García, número 493 de su protocolo, presentada definitivamente y liquidada del impuesto el día 7 del actual, y de la misma no se desprende la circunstancia expuesta.—Fundamentos de derecho: único: Artículo 9.e) de la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960.—Contra la anterior calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, en la forma prevenida en los Artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.—Alternativamente podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, pendiente aún de desarrollo reglamentario, en la forma y con los requisitos previstos en el citado precepto legal.—Vera, a 22 de mayo de 2002.—El Registrador. Fdo. José Luis Lacruz Bescós.»

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que desde el punto de vista teleológico, la finalidad del artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal es exclusivamente proteger al adquirente de una vivienda o un local sujetos a dicho régimen, para lo cual impone al Notario una serie de cautelas que incumplidas por éste, no ha de agravar el Registrador la situación de aquél impidiéndole el acceso al Registro. 2.º Que tampoco desde una interpretación literal del precepto puede sostenerse el defecto, pues consecuentemente con su finalidad sólo habla de que «no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público», pero nada dice de la inscripción una vez autorizado aquél. 3.º Que por todo ello la Resolución de la Dirección General de 10 de enero de 1991 ya dijo que la omisión de tal declaración no impide la inscripción, pues no afecta a la eficacia de la transmisión ni se sanciona así expresamente.

### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escritos de 1 y 2 de julio de 2002.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1261 y 1300 del Código Civil, 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de 11 de diciembre de 2003.

1. Se plantea en el presente recurso el alcance a efectos registrales del incumplimiento de la obligación que al transmitente impone el artículo 9.e) de la Ley de Propiedad Horizontal de declarar, en el instrumento público de transmisión de una vivienda o local sujeto a su régimen, la situación en que se encuentre respecto de los gastos de comunidad, así como la de aportar en ese momento certificación sobre el estado de deudas, anudada a la prohibición de su autorización caso de faltar la misma salvo exoneración expresa por el adquirente. Tal cuestión ha sido abordado por este Centro directivo en Resolución de 11 de diciembre del pasado año.

2. Se señalaba entonces que el incumplimiento de tales obligaciones y prohibición no afecta a la validez del negocio celebrado, por lo que si el mismo, en este caso una compraventa, reúne los requisitos que para su validez exigen las leyes (artículos 1261 y siguientes y 1300 del Código Civil) no existen obstáculos para que pueda acceder al Registro, todo ello al margen de las acciones que al adquirente competen frente a quienes hayan incumplido o quebrantado aquellas obligaciones y prohibición, en cuanto, pese a la inscripción, habrá de soportar la afección real de la finca transmitida que la misma norma impone por razón de tales gastos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

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, 19 de octubre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vera.

**20171** RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Arturo Dávila Alejo, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Arturo Dávila Alejo frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Arenas de San Pedro, don José Mariano Hernández Daniel, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación.

#### Hechos

### I

En autos 815/85 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Toledo, a instancias de Caja de Ahorros Provincial de Toledo contra don R. L. P. y otros, se dictó Auto el 9 de abril de 1990, por el que se adjudicaban determinadas fincas a don Arturo Dávila Alejo, casado con doña María Luisa D. G. Consta en los Fundamentos de derecho del auto lo siguiente: «Bastando testimonio de la presente Resolución, según el artículo 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial para su inscripción en el Registro de la Propiedad».

### II

Presentado testimonio del Auto en el Registro de la Propiedad de Arenas de San Pedro fue calificado en los términos que resultan de nota que dice: «Documento: Judicial. Mandamiento de cancelación (Ejecutivo 815/85 Juzgado 1.ª Instancia número 1 de Toledo). Examinado el documento de referencia para su calificación se procede a la misma en base a los siguientes hechos: 1.º El procedimiento de referencia se ha seguido, por lo que respecta a la finca número 161 de Poyales, contra don Martín R. T. y su esposa doña Rosario L. de la P. 2.º El examen de los asientos registrales pone de manifiesto: a) Con fecha 17 de octubre de 1986, se practicó Anotación Preventiva, letra A, que traía causa en el procedimiento de referencia ordenada en un mandamiento de fecha 24 de enero de 1986. b) Con fecha 23 de marzo de 1987 se inscribió la compraventa de esta finca a favor de doña Carolina J. A. y su esposo don Antonio P. P. y don Lucas S. S. y doña Ángela del C. P. por mitades indivisas para cada matrimonio, la escritura de compra tiene fecha 31 de enero de 1987. c) Con fecha 23 de noviembre de 1987 consta nota marginal de expedición de la certificación de cargas prevista en el artículo 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente en esa fecha. 3.º El documento presentado es un mandamiento de cancelación de cargas y gravámenes. Vistos: Artículos 18, 83 y 96 de la Ley Hipotecaria; artículos 143, 175.2, 224 Reglamento Hipotecario y 1.459 a 1.453, de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente en abril de 1990, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción de la adjudicación judicial y de la cancelación de cargas por los siguientes defectos: Respecto de la adjudicación: A) No hacerse constar la adjudicación en escritura pública otorgada por los ejecutados y en su defecto por el Juez. B) No hacerse constar la situación arrendaticia de la finca adjudicada. 2) Respecto a la cancelación de asientos contradictorios. A) Existen asientos de dominio posteriores que son anteriores a la certificación de cargas y por tanto deberían haber sido cancelados expresamente siendo insuficiente la cancelación genérica. B) No consta en ninguna parte del procedimiento que hayan sido citados los titulares de derechos posteriores. C) En todo caso, la anotación preventiva que sirvió de fundamento a la prioridad de esta ejecución se encuentra caducada y por tanto ese asiento ha perdido la misma siendo necesario para proceder a la cancelación de asientos posteriores instar el correspondiente procedimiento declarativo con citación de los titulares de dichas asientos y que en la resolución que recaiga en ese procedimiento se acuerde la cancelación. Contra la presente nota de suspensión cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que será presentada en la sede de este Registro en el plazo de un mes desde que le sea notificado. (Artículos 32 y ss. De la Ley Hipotecaria reformada tras la Ley 24/2001, de 27 de diciembre). Arenas de San Pedro a 16 de mayo de 2002. El Registrador. Fdo: José Mariano Hernández Daniel».

### III

Don Arturo Dávila Alejo recurrió gubernativamente la anterior calificación alegando: que la exigencia de escritura pública para inscribir la adjudicación va en contra de lo dispuesto en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y en el 224 de su Reglamento que atribuyen al testimonio del auto de adjudicación la condición de título bastante a tal fin; que