

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010159

**RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gijón n.º 2 a inscribir una escritura de entrega de dividendo en especie.**

(BOE de 14 de julio de 2020)

**SUMARIO:****Registro de la Propiedad. S.A. unipersonal. Reparto de beneficios. Entrega al único socio de un dividendo en especie mediante la transmisión del pleno dominio de una finca. Certificación de acuerdos expedida por el Administrador. Dudas del registrador sobre la existencia del dividendo.**Es necesaria la **expresión de causa** en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción.En este expediente, hay una causa expresada en la escritura, que es la de la transmisión de un inmueble en pago de la deuda derivada del reconocimiento de dividendos a favor del adquirente por decisión del socio único, de modo que están claras las prestaciones, su intercambio y las compensaciones de cada uno de los intervinientes, y su calificación por las partes, lo que hace oneroso el negocio y verdadera y lícita su causa. La existencia del crédito por los referidos dividendos es objeto de certificación de la correspondiente decisión social por quien se encuentra legitimado para ello. Por ello, constatada en la escritura calificada cuál la causa de la transmisión, y **no cuestionada su licitud como hábil para amparar la transmisión patrimonial, la calificación en cuanto a ella se agota** en los extremos que resultan de la referida certificación de acuerdos sociales, expedida, bajo su responsabilidad, por quien está legitimado para ello, de modo que no cabe extenderla al examen de la existencia misma de los dividendos resultantes dicha certificación. Al margen queda la posibilidad de actuación del órgano competente en ámbito tributario que corresponda para el caso de que proceda.**PRECEPTOS:**

Ley de 28 de mayo de 1862 (Notariado), art. 21.

Código Civil, arts. 609, 1.261 y 1.274 a 1.277.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 38, 40, 254 y 322 y ss.

RDLeg. 1/2010 (TRLSC), arts. 277, 278 y 318.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 177.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 51.

En el recurso interpuesto por don R. M. G., en representación de las sociedades «Alberto Menéndez, S.A.», unipersonal, y «Grupo Menéndez Corp, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Gijón número 2, don Mariano Martín Juanes, a inscribir una escritura de entrega de dividendo en especie.

**Hechos**

I

En escritura otorgada ante el Notario de Gijón don Francisco Javier Nogales Castillo el 31 de octubre de 2019, número 4.237 de protocolo, se hace constar que Junta general de la sociedad «Alberto Menéndez, S.A.», unipersonal, celebrada el 22 de octubre de 2019, cuya certificación se incorpora a dicha escritura, acordó proceder al reparto de beneficios, con la entrega al único socio -la sociedad «Grupo Menéndez Corp, S.L.»- de un dividendo en especie mediante la entrega del pleno dominio de la finca que se describe.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Gijón, fue objeto de la siguiente calificación:

«El Registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento con arreglo a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

**Hechos:**

Mediante la escritura calificada, se hace constar que la entidad mercantil "Alberto Menéndez, S.L." (unipersonal), propietaria de la finca registral 22.779 de este registro, acordó proceder el reparto de beneficio, con la entrega en especie al socio único, "Grupo Menéndez Corp, S.L.", el inmueble anterior como medio de pago del dividendo acordado en la Junta general de la primera de dichas compañías, de fecha 22 de octubre de 2019. Se valora el dividendo en la misma cantidad que el bien objeto de desplazamiento patrimonial: 630.000 euros. No se determina a qué ejercicio o ejercicios corresponde el mismo.

Comparece en la escritura presentada únicamente don Rubén Menéndez González. En primer lugar, como Administrador único de la compañía "Grupo Menéndez Corp, S.L.", cargo con duración indefinida, para el que fue designado y aceptó en la propia escritura fundacional, hallándose además expresamente facultado para este acto del acuerdo tomado por la Junta general de fecha 24 de octubre de 2019. Y en segundo lugar como representante físico de la Administradora única, "Grupo Menéndez Corp, S.L.", de la entidad transmitente.

Se acompañan certificaciones suscritas por el citado doble administrador en el que ambas compañías acuerdan facultarle para el otorgamiento de esta escritura.

Defecto subsanable: Según la escritura, constituye la causa que justifica el desplazamiento patrimonial que se efectúa en favor de la entidad mercantil "Grupo Menéndez Corp, S.L.", el pago del dividendo social a su favor. Este dividendo debe ser objeto de acreditación con la finalidad de evitar que se vulnere por una parte la exigencia legal de expresar en la escritura la verdadera causa del desplazamiento patrimonial, así como la legislación vigente en esta materia de prevención del fraude fiscal.

**Fundamentos de Derecho:****1. Principio de consentimiento causal o principio de causalidad:**

El artículo 609 del Código Civil dispone que: "La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción".

El artículo 1.261 del Código Civil dispone que: "No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1.º Consentimiento de los contratantes. 2.º Objeto cierto que sea materia del contrato. 3.º Causa de la obligación que se establezca".

El artículo 1.276 del Código Civil dispone que: "La expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita".

El artículo 1.277 del Código Civil dispone que: "Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario".

El artículo 51.10.ª del Reglamento Hipotecario dispone que: "Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: Décima. En todo caso se hará constar el acta de inscripción, que expresará: El hecho de practicarse la inscripción, la persona a cuyo favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 16 de enero de 2013 y 30 de junio de 2015, ha declarado que: "En nuestro sistema hipotecario rige el principio de consentimiento causal. Conforme a él, y a diferencia de otros sistemas como el alemán, es requisito de inscripción de cualquier desplazamiento patrimonial que exista causa de transmisión, y que sea verdadera y lícita; y además, que esté correctamente expresada en el título, sin imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades. Ha de tenerse en cuenta que, conforme al art. 38 LH la presunción de exactitud registral y la pertenencia de los derechos inscritos vienen determinadas por el asiento respecto, y que la protección del art. 34 LH es distinta según el título adquisitivo sea oneroso o gratuito. De ahí que deba expresarse en el acta de inscripción el título genérico de la adquisición (art. 51.10.ª), es decir, la causa de la misma".

La Resolución de 29 de marzo de 2010 señalaba también al respecto:

"a) La exigencia de una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (cfr. artículos 1.274 y siguientes del Código Civil); b) La extensión de la calificación registral a la validez del acto dispositivo inscribible (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); c) La necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad la naturaleza y extensión del derecho real que se inscriba, con expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario); d) Las distintas exigencias en cuanto validez de los diferentes actos dispositivos, así como las

específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (adviértanse las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección -cfr. artículos 34 de la Ley Hipotecaria y 1.297 del Código Civil-, como en su firmeza -cfr. artículos 644 y siguientes del Código Civil-); e) Y, en suma, la necesaria claridad, congruencia y precisión en la configuración de los negocios jurídicos inscribibles, de modo que quede nítidamente perfilado el contenido y alcance de los derechos constituidos cuyo reflejo registral se pretende (*vid.* artículos 9, 21 y 31 de la Ley Hipotecaria)."

La presunción de existencia y legalidad de la causa en los negocios no opera en el plano de la calificación registral, puesto que es preciso asegurarse que el desplazamiento patrimonial como consecuencia de un negocio, se ajuste al principio de reciprocidad de prestaciones. En el caso que esta reciprocidad no se dé, carecerá de causa obviamente una parte de dichas prestaciones, es decir la parte de la prestación mayor en cuanto al exceso. Es por tanto imprescindible acreditar que ese dividendo social que en esta escritura se expresa como la causa de la transmisión de la propiedad, sea verdadero y no artificialmente creado o declarado.

2. Por otro lado, todo lo anterior nos conduce obligatoriamente a la normativa relativa al fraude fiscal. Siendo el reparto del dividendo social manifestado como la causa de la transmisión, debe evitarse un reconocimiento o declaración ficticia del mismo que imposibilite el control de un posible blanqueo, puesto que en la escritura precedente la existencia real de este dividendo no se ha acreditado de ninguna manera.

En cuanto a la identificación de los medios de pago es preciso tener en cuentas los artículos 21 Ley Notariado y 177 del Reglamento Notarial, en relación con los artículos 21, 22 y 254.3 de la Ley Hipotecaria. La legislación vigente en esta materia de prevención del fraude fiscal, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero. Respecto de la expresión "precio" del inciso segundo del artículo 24 de la Ley del Notariado y del artículo 177 del Reglamento Notarial, no debe la misma entenderse en sentido estricto, sino como toda contraprestación en dinero, pues esa es la dicción literal de la Ley Hipotecaria, y porque con un pago dinerario que no sea precio en sentido técnico, también puede cometerse fraude fiscal o lograr un blanqueo de dinero. Lo contrario sería restringir la noción de contraprestación a un mero intercambio entre bienes o derechos y dinero, en el sentido de buscar la equivalencia entre el pago y el valor del bien o derecho adquirido, lo que limitaría su ámbito al fraude en los impuestos indirectos (IVA o ITP), cuando la finalidad de la Ley es la lucha contra el fraude fiscal en todas sus facetas. La ley, en definitiva, exige la constancia no sólo del precio en sentido estricto, sino de cualquier contraprestación dineraria que traiga su origen y se refleje en el negocio que se inscribe. La expresión legal, como requisito de sujeción, de que "la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero", nos lleva a entender incluidos en la necesidad de identificar los medios de pago al reconocimiento de deuda como parte del precio, pues reúne todos los requisitos legales antes expuestos de transmisión del dominio, onerosidad y pago de precio.

Prórroga del asiento: el asiento de presentación a que hace referencia este documento, queda prorrogado por el plazo de 60 días contados desde que esta nota de calificación haya sido notificada. Artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta nota de calificación caben los siguientes (...)

Gijón, a dieciséis de diciembre del año dos mil diecinueve.-El Registrador.-Fdo. Mariano Martín Juanes.»

### III

Mediante escrito que causó entrada en el citado Registro de la Propiedad el 10 de enero de 2020, don R. M. G., en representación de las sociedades «Alberto Menéndez, S.A.», unipersonal, y «Grupo Menéndez Corp, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación, alegando los siguientes fundamentos jurídicos:

«(...)

En la escritura de pago de dividendo se incorporaron los certificados de los respectivos acuerdos de las Juntas de socios y de accionistas de las mercantiles citadas donde consta el reparto del dividendo su valor y su pago en especie.

En la escritura, derivado de los acuerdos de reparto de dividendo, se hace constar la causa de la adjudicación en especie, que no es otra que el pago del dividendo.

El dividendo acordado o dividendo activo puede definirse como el derecho de crédito que ostenta un socio contra la sociedad y que materializa su derecho a participar en las ganancias o beneficios de la sociedad. El dividendo en abstracto no es más que la manifestación del derecho del socio o accionista a participar de la vida económica de la sociedad, y en concreto, es ese derecho de crédito en el que se configura por acuerdo de la Junta de socios o accionistas y determinar su derecho al cobro.

El dividendo se encuentra configurado legalmente como un crédito naturalmente dinerario, el socio de una sociedad de capitales tiene derecho a que el dividendo aprobado por la junta se le pague en dinero, pero no porque

se trate de un crédito estructuralmente dinerario, sino porque esa es la voluntad presunta de los contratantes que invierten en una sociedad de capitales (art. 1.258 CC; 2 C de c.), no obsta a ello que los socios pueden acordar (unánimemente) o pueden incluir una cláusula estatutaria (por mayoría) en la que se prevea la posibilidad de que la junta acuerde que el pago de los dividendos se haga en especie, esto es, en forma distinta a dinero (... [Cita el recurrente determinados artículos doctrinales]).

La DGRN, en Resolución de 30 de julio de 2015, ha sostenido esta idea estableciendo que la cláusula estatutaria por la que se prevé que la sociedad pueda repartir dividendos en especie, afecta a un derecho individual de los socios y, por tanto, que su inclusión en los estatutos requiere del consentimiento de todos los socios. En el caso que nos ocupa existe un acuerdo unánime de la Junta socios a proceder al reparto del dividendo en especie y como dice la DGRyN en la reseñada Resolución: "... La regla general es la de percepción en dinero de los dividendos (cfr. artículos 277 y 278 de la Ley de Sociedades de Capital, que se refieren a distribución y restitución de 'cantidades' y pago de intereses) y del valor de la aportación que se devuelva al socio mediante la reducción del capital social (vid. el artículo 318 de la misma Ley, que alude a 'la suma que haya de abonarse'). No obstante, debe admitirse con base en el principio de autonomía de la voluntad -artículo 2,9 de la Ley de Sociedades de Capital- la disposición estatutaria sobre restitución del valor de las aportaciones pago del dividendo en especie (vid, respecto de la reducción del capital, el artículo 201.3.19 del Reglamento del Registro Mercantil se refiere a 'la suma dinerario o la descripción de los bienes que hayan de entregarse a los socios', y, para el caso análogo de pago en especie de la cuota de liquidación, el artículo 393,2 de la Ley de Sociedades de Capital). Ahora bien, la introducción de esta disposición en los estatutos en un momento posterior al fundacional requiere, indudablemente, el consentimiento de los socios afectados...".

De todo lo anterior, por tanto, queda patente que el derecho al dividendo se configura como un derecho de crédito del socio que nace del acuerdo de la Junta de socios y no antes, y que como derecho de crédito se satisface naturalmente en dinero, pero no es obstáculo satisfacerlo en otros bienes o en especie.

Como señala la nota de calificación negativa, el artículo 1.277 del Código civil presume la existencia y licitud de la causa mientras no se pruebe lo contrario, y esta presunción iuris tantum podrá ser desvirtuada, entre otros, por hechos que de modo claro e incontrovertible determinen y/o exterioricen la inexistencia o ilicitud de la causa expresada, pero tal presunción no puede ser destruida por meras sospechas o conjeturas infundadas, como resulta de la petición que hace el Registro de acreditar tal dividendo activo en su existencia y cuantía.

En el presente caso, la causa está expresada, es onerosa, y no es otra que la adjudicación en especie derivada de un acuerdo de pago de dividendo social, esto es, la causa es la materialización y cobro del derecho de crédito del socio acreedor que deriva del dividendo activo. Es decir, se trata de una adjudicación en pago de un crédito, por lo que no hay ni ocultación o falsedad de causa ni tampoco ilicitud de la misma, constando en la escritura calificada, la fecha y existencia del crédito (momento en que la Junta acuerda por unanimidad repartir y adjudicar el dividendo) y el acuerdo de satisfacerlo mediante su pago en especie (adjudicación en pago).

En relación a la expresión de causa en negocios de adjudicación de bienes en pago de créditos la DGRyN en la resolución de fecha 28 de enero de 1999 establece lo siguiente:

"... La dación en pago es un contrato, cuya naturaleza es doctrinalmente discutida, por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que este acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo 1.166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (artículo 1.158 del mismo Código). Si la transmisión lo es de inmuebles o derechos reales sobre los mismos, se está ante uno de los títulos traslativos cuya inscripción ampara el artículo 2.1,9 de la Ley Hipotecaria, Pues bien, ese negocio traslativo, como cualquier otro acto que pretenda acceder al Registro, queda sujeto a la previa calificación del Registrador que, entre otros extremos, ha de extenderse, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la misma Ley, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Al ser la dación en pago una transmisión con finalidad solutoria, el pago de deudas propias o ajenas, la existencia y titularidad de aquellas deudas que con la dación de bienes se pagan operará como causa de la transmisión y no ofrece dudas que la existencia y licitud de la causa, como elemento esencial que es del propio contrato traslativo (artículos 1.261.3. y 1.275 del Código Civil), ha de incluirse entre los extremos sujetos a calificación, de suerte que es necesaria su expresión en los títulos inscribibles sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1.277 del mismo Código. Se plantea, no obstante, la cuestión de si constatada en el título cuál sea la causa de la transmisión, en este caso el pago de unas deudas perfectamente identificadas, y no cuestionada su licitud como hábil para amparar la transmisión patrimonial, la calificación en cuanto a ella se agota, de suerte que no quepa extenderla al examen de la validez de los actos o negocios que dieron lugar al nacimiento de los créditos o sus transmisiones posteriores o, por el contrario, puede proyectarse también a ellos.

Como regla general ha de considerarse que tales actos, en cuanto son ajenos al contrato de cesión, que es lo que se inscribe en el Registro, ni han de tener reflejo en éste, ni es preciso acreditar su existencia y validez, por lo que quedan al margen de la calificación..."

La realidad de la existencia de tal dividendo resulta de los libros de contabilidad de la sociedad y la legitimidad del acuerdo de la Junta que soberanamente decide repartir ese dividendo activo, acuerdo de la Junta de fecha 22 de octubre de 2019, la cual debe presumirse cierta, al igual que la realidad de tal dividendo activo y su valoración, que debe tener su reflejo en los libros de contabilidad social. Deber, o tener, que acreditar al Registrador de la Propiedad competente para la inscripción del dominio del bien adjudicado en pago del dividendo la realidad, cuantía, existencia y veracidad del dividiendo activo excede de su competencia. De ser exigible a toda escritura la razón expuesta por el registro, podría ocurrir, por ejemplo, que en la liquidación de una sociedad mercantil con adjudicación de inmuebles antes sociales, debería acompañarse una tasación del bien adjudicado en la liquidación para comprobar por el propio registro que la causa expresada no conlleva nulidad o ilicitud o simulación de onerosidad. Es evidente que este hecho o petición excede y con mucho de la competencia del registro de la propiedad.

No es argumento el hecho de que con la acreditación de la realidad, existencia y cuantía del dividendo ante el Registrador de la Propiedad se realiza un control del fraude fiscal, pues la escritura calificada cumple sobradamente con tales requisitos.

No cabe confundir el medio de pago con la acreditación de la valoración del pago que se materializa en especie y la realidad y necesidad de acreditación del propio dividendo.

Un medio de pago es un bien o un instrumento que puede ser utilizado para adquirir bienes, servicios y/o cancelar todo tipo de obligaciones. En el presente caso el medio de pago es el bien con cuya entrega se extingue el derecho de crédito que el socio adjudicatario es titular por el dividendo activo, es el pago que la sociedad realiza al socio para con ello extinguir su derecho de crédito, el bien en el pago en especie ocupa el lugar del dinero en el pago dinerario del dividendo.

En las transmisiones onerosas la legislación competente, y en particular la notarial a la que alude en la nota de calificación el Registrador, impone un deber de control de tales medios de pago. Y este control existe en la escritura ahora impugnada. En la adjudicación en especie del pago del dividendo, la causa onerosa consta en el propio acuerdo, es decir, consta la fecha y la cuantía del crédito de que el socio adjudicatario es titular, y se expresa el origen de tal crédito, es decir se acredita la existencia y realidad del mismo; igualmente consta el medio de pago es el propio bien adjudicado, tal y como el propio Registrador reconoce en este caso al expresar: "... la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero...", es decir, la contraprestación que se recibe por el adjudicatario del bien es el propio bien, no hay pago en dinero y por tanto la realidad y acreditación del medio de pago resulta expresada (630.000 euros) e identificada en la escritura (se describe el bien adjudicado con todos sus datos), con lo que difícilmente puede hablarse de precio o valor oculto; y no olvidemos que tal contraprestación, que es la que debe controlarse como medio de pago, lo es en virtud de un derecho de crédito que el adjudicatario tiene contra la sociedad transmitente, derecho de crédito que deriva como tal de su derecho al dividendo activo tal y como antes expresamos.

Exigir que debe acreditarse el dividendo del que resulta el crédito del socio así como su valor, y que este valor es idéntico al valor del bien adjudicado en virtud de tal compensación, reitera quien suscribe excede a todas luces de las competencias del Registrador, pues tal competencia es propia del ámbito jurisdiccional y contencioso, y de admitirlo sería reconocer que en todos los negocios onerosos donde se produce la transmisión de un bien, se tuviera que acreditar al Registrador la exacta equivalencia del valor del bien y la contraprestación satisfecha, sea ésta en dinero o mediante la compensación de un crédito. Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción de la escritura solicitada.»

#### IV

Mediante escrito de 19 de febrero de 2020, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe. Consta que dio traslado del recurso al Notario autorizante, sin que este formulara alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.261, 1.274 a 1.277 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 38, 40, 254 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 21 de la Ley del Notariado; 277, 278 y 318 de la Ley de Sociedades de Capital; 51 del Reglamento Hipotecario; 177 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 29 y 30 de marzo de 2010, 9 de diciembre de 2011, 17 de octubre de 2012, 16 de enero, 4 de septiembre y 30 de julio de 2015, 16 de junio y 23 de septiembre de 2016, 30 de julio de 2018 y 30 de abril de 2019.

1. En la escritura cuya calificación es impugnada se hace constar que la Junta general de la sociedad «Alberto Menéndez, S.A.», unipersonal, acordó proceder al reparto de beneficios, con la entrega al único socio de

un dividendo en especie mediante la transmisión del pleno dominio de la finca que se describe. Se incorpora a dicha escritura certificación de tales acuerdos expedida por el Administrador.

El Registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el dividendo referido «debe ser objeto de acreditación con la finalidad de evitar que se vulnere por una parte la exigencia legal de expresar en la escritura la verdadera causa del desplazamiento patrimonial, así como la legislación vigente en esta materia de prevención del fraude fiscal».

2. Ciertamente, según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.* las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 29 y 30 de marzo de 2010, 9 de diciembre de 2011, 17 de octubre de 2012, 4 de septiembre y 30 de junio de 2015, 23 de septiembre de 2016, 30 de julio de 2018 y 30 de abril de 2019, entre otras muchas), es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción, por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código Civil, ya que aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

En el supuesto de este expediente, hay una causa expresada en la escritura, que es la de la transmisión de un inmueble en pago de la deuda derivada del reconocimiento de dividendos a favor del adquirente por decisión del socio único, de modo que están claras las prestaciones, su intercambio y las compensaciones de cada uno de los intervinientes, y su calificación por las partes, lo que hace oneroso el negocio y verdadera y lícita su causa. Así, resulta inequívocamente identificada la causa en el título conforme al artículo 1.274 del Código Civil.

La existencia del crédito por los referidos dividendos es objeto de certificación de la correspondiente decisión social por quien se encuentra legitimado para ello. Debe tenerse en cuenta que la documentación de los acuerdos sociales es generalmente privada y, dado que a tales acuerdos (y, en su caso, a la inscripción registral los mismos) anuda el legislador determinados efectos jurídicos, se establecen cautelas que brinden garantías de la existencia y contenido de esos acuerdos. Esas cautelas se traducen, esencialmente, en limitar el círculo de personas legitimadas para poder acreditar la existencia de los mismos y elevarlos, en su caso, a públicos y la necesaria constancia en el Registro de la identidad de tales personas. No otra cosa significa la determinación de las personas que pueden certificar o elevar a públicos los acuerdos que no son ellas las llamadas a adoptar, y el hecho de que el nombramiento o apoderamiento de todos ellos esté sujeto a inscripción -*vid.* artículos 94.4.º, 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil- (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 1998, 11 de marzo de 2005 y 28 de febrero de 2019, entre otras muchas).

Por ello, constatada en la escritura calificada cuál la causa de la transmisión, y no cuestionada su licitud como hábil para amparar la transmisión patrimonial, la calificación en cuanto a ella se agota en los extremos que resultan de la referida certificación de acuerdos sociales, expedida, bajo su responsabilidad, por quien está legitimado para ello, de modo que no cabe extenderla al examen de la existencia misma de los dividendos resultantes dicha certificación. Al margen queda la posibilidad de actuación del órgano competente en ámbito tributario que corresponda para el caso de que proceda.

En consecuencia, 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, 20 de marzo de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.