

Constitución de una SL con aportación de un inmueble hipotecado ¿Qué valor se da al inmueble aportado?

Cuando se aporte a una sociedad una finca hipotecada debe quedar claro qué es lo que ocurre con la deuda garantizada. La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), en una [Resolución de 23-11-2012](#) (en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles a inscribir determinada escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada) trata de dar respuesta a una **realidad** que se da con mucha frecuencia en las constituciones de sociedad con aportación de inmuebles hipotecados. En estos casos siempre se plantea la cuestión de **qué valor** se da a la finca aportada: **Si el valor total de la misma**, sin tener en cuenta la hipoteca que la grava, pues sin consentimiento del acreedor el deudor seguirá siendo el socio aportante y por tanto él seguirá teniendo que pagar las amortizaciones de la hipoteca, o bien **por su valor neto** en cuyo caso la sociedad será la que deba pagar las amortizaciones, sin perjuicio de la responsabilidad personal del aportante que permanece en tanto el acreedor no de su consentimiento. Hechos Se trata de la constitución de una sociedad limitada a la que se aportan bienes inmuebles hipotecados por su valor total, sin deducción del saldo vivo de una deuda garantizada con las hipotecas existentes sobre los mismos. Además, en la misma escritura, se documenta un acuerdo entre la sociedad en formación y el socio aportante de las fincas hipotecadas (otra sociedad de responsabilidad limitada), por el cual la primera asume frente a la entidad acreedora, el saldo vivo de los préstamos o créditos garantizados por las hipotecas que afectan a los inmuebles, de suerte que quedará liberada de dicha deuda la sociedad aportante cuando consienta la entidad acreedora. Asimismo se expresa que dicha asunción de deuda se realiza «en concepto de préstamo», de manera que el socio aportante reconoce adeudar a la sociedad en formación el importe de dicha deuda, para satisfacerla en las condiciones que se determinan. Es de hacer notar que la constitución de la sociedad se hace con prima de asunción de participaciones. Lo que dice la DGRN La DGRN repasa las distintas posibilidades estableciendo las siguientes **reglas básicas**: 1ª. En su caso **debe resultar claramente establecido en el título** que la sociedad receptora de la finca hipotecada **se subroga** «no solamente en las responsabilidades derivadas de la hipoteca sino también en la obligación personal con ella garantizada». 2ª. Es perfectamente posible que **la finca hipotecada se aporte a la sociedad sin asunción** por ésta del préstamo o crédito hipotecario para cuya garantía se constituyó la hipoteca. 3ª. Los interesados **pueden pactar que se descuenta del valor «intrínseco» del inmueble el total importe de la parte viva del crédito o préstamo hipotecarios** que, no obstante, no son asumidos por la sociedad, y en aplicación de lo establecido en la Ley Hipotecaria si el socio aportante paga, la sociedad deberá reintegrar al socio lo pagado a la entidad de crédito acreedora. 4ª. Faltando la asunción de la obligación por la sociedad, **la mera existencia del gravamen hipotecario** constituido ahora en garantía de una deuda ajena debe ser circunstancia que **las partes han de tener en consideración** para la determinación del valor de aportación. 5ª. Desde la **perspectiva societaria**, en la fijación del valor de aportación de la finca hipotecada que se contenga en la escritura, puede decidirse fijar un «descuento» respecto del valor intrínseco de la finca para **cubrir la «eventual responsabilidad por deuda ajena»** y por un importe estimado o, incluso, no realizar ningún tipo de descuento o ajuste (lo que ocurrirá si el impago, por ejemplo, se estimase como improbable: el socio deudor es manifiestamente solvente y la satisfacción puntual del crédito o préstamo hipotecario altamente probable). 6ª. También es perfectamente posible **que la finca se aporte a la sociedad como un «negocio mixto» de transmisión de un activo y de un pasivo**: se transmite la finca y, a su vez, la sociedad asume un compromiso de hacer frente al pago del crédito o préstamo hipotecario. 7ª. No es necesario que conste **el consentimiento del acreedor hipotecario** para que tales negocios tengan franco su acceso al Registro. 8ª. El registrador **no puede reprochar en su calificación a las partes el acierto de la valoración** que se contiene en la escritura, **ni rechazar el valor fijado por los socios** a la aportación no dineraria realizada. 9ª. No obstante lo anterior, **el registrador deberá vigilar** que el título inscribible **precise con claridad el concreto negocio de aportación realizado**, debiendo suspender la inscripción cuando existan **contradicciones** dentro del propio título o cuando no se expresan las cosas (valor de aportación y descripción del negocio jurídico con o sin asunción de la obligación garantizada) **con la debida claridad exigible** para extender la inscripción en los libros. 10ª. Dado que **no se dice en la escritura** que no se ha practicado deducción de cantidad alguna por el importe del gravamen hipotecario que soporta la finca aportada en garantía de la parte del préstamo vivo y después, en pacto adicional, se nos dice que **la sociedad sí asume la deuda del socio aportante**, es decir que la sociedad en formación concede un crédito al socio aportante de la finca hipotecada con el objeto de liberarle de la responsabilidad frente al banco por el préstamo garantizado con la hipoteca, se crea una **contradicción** en un punto esencial de la descripción del negocio de aportación, lo que incluso pudiera ser una **asistencia financiera** para la adquisición originaria de participaciones propias sancionada con nulidad por el artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital. M. Romero Consultores Consultoría de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es