

objeto de la compraventa y los compradores pagan por ella un precio, por lo que el contrato se perfecciona. En cuanto al resto de los requisitos legales ya fueron comprobados en su día por el fedatario público, que constan en la escritura, haciendo referencia a las facultades del Administrador único de la vendedora. Que todos los requisitos legales para la validez y perfeccionamiento de la escritura fueron en su día cumplidos, sin que se considere que la falta de inscripción del nombramiento de Administrador único en el Registro Mercantil pueda afectar en absoluto a la inscripción de la escritura, conforme a lo preceptuado en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Que consta en la escritura pública que la mercantil vendedora es una sociedad de carácter unipersonal, compuesta por un único socio, quien además resulta ser el Administrador único. Que se citan las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1989 y 27 de enero de 1997. Que, en este caso, la sociedad vendedora ha dejado de operar y el socio unipersonal se encuentra desaparecido, por lo que resulta imposible subsanar lo que el Registrador califica como defecto subsanable, aún cuando se considere que no existe defecto alguno para la inscripción del documento presentado. Que de lo expuesto, se infiere que la legalidad y validez de la transmisión es meridiana.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores de la sociedad de responsabilidad limitada, es una exigencia que viene establecida con carácter obligatorio para todo tipo de sociedades mercantiles por el artículo 94.4 del Reglamento del Registro Mercantil y para dicha clase de sociedades en concreto en el artículo 175 del citado Reglamento. Que lo anterior no es más que una consecuencia de los principios de publicidad y seguridad del tráfico jurídico que preside la legislación hipotecaria y mercantil. Que la inscripción del nombramiento de los administradores en el Registro Mercantil ha de ser previa a la inscripción de actos dispositivos sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, que sean realizados por dichos administradores en nombre de la sociedad a la que representan, ya que lo contrario daría lugar a consecuencias perniciosas y contradictorias. Que en lo relativo al carácter unipersonal de la sociedad vendedora, hay que señalar que el documento que así lo acredite no fue presentado en su día en el Registro junto al documento calificado, pero aunque el mismo hubiera accedido, la nota de calificación no hubiera variado en absoluto, ya que las disposiciones reglamentarias relativas a la inscripción en el Registro Mercantil, son derecho imperativo y necesario y son de igual aplicación, cualquiera que sea el número de socios que compongan la sociedad mercantil. Que como fundamento de derecho cabe citar los artículos 94 y 174 del Reglamento del Registro Mercantil, 383 del Reglamento Hipotecario y el desaparecido artículo 95 del antiguo Reglamento del Registro Mercantil, ya que en su espíritu se conserva en nuestra legislación hipotecaria y mercantil.

V

El Notario autorizante de la escritura, informó: 1.º Que la escritura de compraventa no contiene ningún defecto de redacción ni de autorización, y, por ello, la compraventa en sí, como tal contrato, es perfecta y válida. 2.º Que no obstante ello, para la inscripción del título o escritura atinente a la misma, se precisa la previa inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de adaptación de los estatutos de la sociedad vendedora, otorgada ante éste Notario, el mismo día que la compraventa, en cuya escritura de adaptación de estatutos figura el nombramiento de Administrador único; y se advirtió a los interesados en lo referente a la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de adaptación aludida. 3.º Que por razón de los principios de publicidad y seguridad que presiden en el tráfico jurídico, debe inscribirse la adaptación de estatutos y el consiguiente nombramiento de administradores conforme a lo dicho anteriormente.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador, fundándose en los artículos 94.4 y 175 del Reglamento del Registro Mercantil.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió como fundamentos de derecho la Resolución

de 17 de diciembre de 1997, artículos 20 y 22 del Código de Comercio, 4, 68 y 94.4 del Reglamento del Registro Mercantil y 51.c) del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 del Código de Comercio; 125 de la Ley de Sociedades Anónimas; 4, 68 y 94.4.º del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 3 de marzo, 26 de febrero de 1991 y 17 de diciembre de 1997.

1. En el presente recurso se debate una vez más si para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública mediante la cual se transmite determinada finca por el administrador único de una sociedad de responsabilidad limitada es o no necesaria la previa inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil.

2. Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 17 de diciembre de 1997, en el Reglamento del Registro Mercantil vigente ha quedado suprimida la norma contenida en el artículo 95 del Reglamento de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción. Por otra parte, es incuestionable la validez de los actos jurídicos que, en nombre de la sociedad anónima realice el administrador desde el mismo momento de la aceptación del cargo válidamente conferido (artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas). Ciertamente, la inscripción de tal cargo es obligatoria (artículos 22 del Código de Comercio, 125 de la Ley de Sociedades Anónimas y 4 y 94.4.º del Reglamento del Registro Mercantil), pero como el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto de dicho acto. Por ello, la interpretación conjunta de los preceptos legales citados no permite mantener el defecto impugnado, si bien, como señaló la Resolución citada, no cabe desconocer las enormes dificultades prácticas que en general pueden surgir para inscribir en el Registro de la Propiedad el acto otorgado por el Administrador de una sociedad con cargo no inscrito en el Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 3 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

5906

RESOLUCIÓN de 5 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Cesáreo León Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Laredo, don Antonio Tornel García, a inscribir una servidumbre de paso, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Cesáreo León Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Laredo, don Antonio Tornel García, a inscribir una servidumbre de paso, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio de cognición números 177/94 y 222/91, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia de Laredo, fue dictada Sentencia con fecha 14 de enero de 1995 en la que se declara que la finca número 270 del polígono 1, hoja 1, del Catastro de Laredo, propiedad de los demandados, debe servidumbre de paso con carácter permanente a la finca de los actores, número 267, de 2,5 metros de anchura por una franja paralela al lindero que separa esta finca con la número 262.

II

Presentado testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Laredo, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1. No acreditarse

el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 2. No constar la descripción de la finca gravada con los datos exigidos por la legislación hipotecaria y, en todo caso, con los necesarios para no abrigar dudas acerca de la identidad de la finca en cuestión. Artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.2 y 4 de su Reglamento. En el testimonio de la Sentencia de fecha 26 de noviembre de 1997 presentado a inscripción se describen los predios dominante y sirviente únicamente con datos catastrales que, además no coinciden con los que constan en el Registro de la Propiedad por haberse modificado el Catastro. Así, la finca gravada con la servidumbre se describe en el Testimonio presentado como finca 270 del polígono uno, hoja uno del Catastro de Laredo, mientras en la inscripción de la finca registral número 19946, los datos catastrales que constan son: parcela 1.194, polígono uno. En el posterior auto de fecha 29 de abril de 1998 que se acompaña, se encuentra ya una referencia en el hecho tercero y no en la parte dispositiva a que la finca gravada con servidumbre es la 19946 sin más datos descriptivos. La concordancia de la finca gravada descrita en la Sentencia como finca 270 del polígono uno, Hoja Uno del Catastro de Laredo, con la Registral número 19.946 resulta también de instancia presentada por la interesada doña María Rosario León Antón sin fecha ni firma. 3. Descrita la finca gravada con arreglo a los requisitos de la legislación hipotecaria, debe identificarse con arreglo a dicha descripción, el lindero junto al cual discurre la servidumbre, pues en la Sentencia se cita "el lindero que separa a ésta de la finca 262", lindero que no puede identificarse en la actual descripción registral de la finca. 4. Para el caso de que efectivamente la finca gravada con servidumbre de paso fuera la registral número 19.946 al folio 147 del tomo 414 que se describe así: Rústica, Labrado en el cerro de la Mar, o El Sable, en Laredo, de 20 carros o 38,88 áreas, que linda: Norte, herederos de Manuel Gutiérrez; sur, Manuel Fuentesilla; este y oeste, carretera Monte Podrido. Según el Catastro: Linda al norte, José Elu Ocejó, Manuel Fuentesilla Izaguirre y José Toledo Santayana; sur y oeste, con camino, y este, Urbano Urquiza Castillo, polígono 1, parcela 1.194. Dicha finca figura inscrita a favor de doña Amaya Iglesias Araújo, persona distinta de los demandados en el procedimiento, por lo que no procede la inscripción por impedirlo el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Considerando los defectos uno, dos y tres como subsanables y cuatro como insubsanable, no se toma anotación preventiva. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria en el plazo de cuatro meses contados desde la fecha de la nota de calificación en los términos que resultan de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 110 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Laredo, 21 de mayo de 1998.—El Registrador.—Firmado: Antonio Tornel García.»

III

Don Cesáreo León Pérez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota es improcedente y la calificación registral no se ajusta a derecho, pues los predios dominante y sirviente se encuentran perfectamente identificados, tanto por sus datos catastrales como registrales, sin que sea óbice para la inscripción la modificación sufrida por el Catastro durante la tramitación del proceso, cuestión totalmente ajena al recurrente. Que el lindero por el que efectivamente discurre la servidumbre constituida, tampoco ofrece lugar a duda. Que la transmisión del dominio de la finca privada ha tenido lugar con posterioridad a la fecha de la sentencia judicial y, por tanto, esta parte no tuvo conocimiento de ello.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota informó: Que en cuanto al defecto señalado en la nota de calificación con el número cuatro, único considerado como insubsanable, hay que reiterar que la finca figura inscrita a favor de doña Amaya Iglesias Araújo, desde el 20 de julio de 1994, y que dicha señora no ha sido demandada en el procedimiento del que dimana el auto calificado, por lo que el principio registral de tracto sucesivo impide practicar la inscripción, como resulta del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y de la Resolución de 12 de febrero de 1998. Que es una cuestión que entra dentro del ámbito de calificación del Registrador, pues es uno de «los obstáculos que surgen del Registro» a que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que la cuestión esencial no es que el demandante en el pleito y hoy recurrente conociera la venta, sino que la compradora y titular registral, conociera de la existencia del procedimiento, enervándose así la fe pública registral, lo que se hubiera

podido conseguir mediante la práctica por parte del recurrente de una anotación preventiva de demanda, conforme a lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto al defecto primero de la nota, al no hacerse referencia al mismo en el recurso, se interpreta la conformidad del recurrente. Que respecto a los defectos señalados con los números dos y tres de la nota de calificación, se reitera el contenido de ésta, suficientemente prolijo y extensivo. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria, 51.2 del Reglamento Hipotecario, y que la constancia de la referencia catastral, resulta hoy obligatoria conforme a lo dispuesto en la Ley 13/1996, se considera que en el auto tan sólo se citan datos catastrales, que además no coinciden con los datos catastrales que figuran en la que parece ser la inscripción de la finca que se grava con servidumbre. Que esta insuficiencia provoca dudas tanto para identificar la finca gravada, como para determinar el espacio de la misma que queda gravada con la servidumbre. Que considerado insubsanable el defecto señalado con el número 4, es de desear que al tiempo de resolver mediante los trámites judiciales pertinentes el citado defecto, se subsanen también los aspectos formales recogidos en la nota de calificación recurrida con los números dos y tres y se identifiquen las fincas (predio dominante y sirviente) cumpliendo las exigencias legales y reglamentarias y pueda así publicar el Registro la servidumbre que se constituye con la necesaria claridad.

V

La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Laredo informó: Que comparte los argumentos del señor Registrador, en virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 24 de marzo y 30 de diciembre de 1905, 20 y 21 de diciembre de 1961.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota del Registrador, fundándose en que en cuanto al primer defecto, al no hacer referencia el recurrente al mismo en el escrito del recurso, debe interpretarse su conformidad (artículo 118 del Reglamento Hipotecario), en cuanto a los defectos señalados con los números dos y tres, en los artículos 91 de la Ley Hipotecaria y 51.2 del Reglamento Hipotecario; y en cuanto al cuarto de los defectos, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.3 y 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 20, 40, 42.1.º y 71 de la Ley Hipotecaria; 51.2.ª y 4.ª del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 18 y 24 de junio de 1993, 28 de diciembre de 1995, 13 de febrero de 1996 y 25 de enero y 8 de abril de 1999, entre otras:

1. En el presente caso se debate sobre la inscripción de un testimonio de determinada Sentencia que declara que cierta finca propiedad de los demandados debe soportar servidumbre de paso permanente a la finca de los actores, con la particularidad de que la inscripción se solicita cuando el predio sirviente figura ya inscrito a favor de persona distinta de las que fueron condenadas por dicha sentencia.

De los cuatro defectos expresados en la nota de calificación deben ser abordados únicamente los tres últimos, a los que se concreta el presente recurso.

2. El segundo de los defectos de la nota (según el cual no consta la descripción de la finca gravada, con los datos exigidos por la legislación hipotecaria y con los necesarios para no abrigar dudas acerca de la identidad de la finca), así como el defecto tercero (consistente en que no se identifica en la descripción de la finca gravada el lindero junto al cual discurre la servidumbre) han de ser confirmados, habida cuenta de las exigencias que para la inscripción de cualquier título en el Registro de la Propiedad establecen los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, 2.ª y 4.ª de su Reglamento, y de la naturaleza del derecho real de que se trata, de la que se deriva la necesidad de concretar la parte de finca gravada con el mismo.

3. Según el último de los defectos, no puede accederse a la inscripción solicitada porque la finca gravada con la servidumbre figura inscrita a nombre de persona distinta de los demandados en el procedimiento. Este defecto debe ser también confirmado, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 28 de diciembre de 1995 y 8 de abril de 1999): siendo principio básico de nuestro sistema registral el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), no podrá inscribirse el ahora calificado, por más que derive de un procedimiento judicial, ya que respecto de éste se exige que el titular registral actual haya sido parte —y, en su caso, condenado— en el proceso (cfr. artículo 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 24 de junio de 1993), o que se hubiera tomado en su día y estuviera vigente la correspondiente anotación preventiva de la demanda interpuesta (cfr. artículos 42.1.º y 71 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 13 de febrero de 1996), pues sólo así se garantiza el adecuado respeto del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 5 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

MINISTERIO DE HACIENDA

5907

RESOLUCIÓN de 19 de marzo de 2001, de la Dirección General de Costes de Personal y Pensiones Públicas, por la que se convocan pruebas selectivas para la obtención del título de Habilitado de Clases Pasivas.

El Real Decreto 1678/1987, de 30 de diciembre, por el que se reglamenta la profesión de Habilitado de Clases Pasivas en los aspectos de la misma relacionados con los fines administrativos en materia de Clases Pasivas y con el interés general, dispone, en su artículo 9, que la condición de Habilitado de Clases Pasivas se adquiere, exclusivamente, mediante la obtención del título administrativo correspondiente expedido por la Dirección General de Costes de Personal y Pensiones Públicas a favor de la persona que hubiese superado las pruebas selectivas convocadas a tal fin por Resolución de la citada Dirección General.

En su virtud, esta Dirección General, a instancias del Consejo General de Colegios de Habilitados de Clases Pasivas, y previa audiencia a dicho Consejo, acuerda convocar pruebas selectivas para la obtención del título de Habilitado de Clases Pasivas con sujeción a las siguientes

Bases de la convocatoria

1. Convocatoria y requisitos de los candidatos

A las presentes pruebas selectivas pueden concurrir las personas naturales que reúnan, en la fecha en que termine el plazo de admisión de solicitudes, los siguientes requisitos:

1.1 Ser español o nacional de algún otro Estado miembro de la Unión Europea (UE) o nacional del Reino de Noruega o de la República de Islandia.

1.2 Ser mayor de edad.

1.3 Hallarse en posesión del título, o en condiciones de obtenerlo en la referida fecha, de Diplomado, Arquitecto Técnico o Ingeniero Técnico, u otro título oficial que esté expresamente equiparado a éstos, legal o reglamentariamente, o tener aprobados tres cursos de Facultad o Escuela Técnica Superior, o certificación académica oficial equivalente. En el caso de titulaciones obtenidas en el extranjero deberá estarse en posesión de la credencial que acredite su homologación.

Quedan exceptuados de este requisito, los nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea (UE) o Espacio Económico Europeo (EEE) comprendidos en el ámbito del Real Decreto 1665/1991, de 25 de octubre, en el que se contempla la Directiva 89/48/CEE, y desarrollado por la Orden de 19 de mayo de 1995, en lo que afecta a la profesión de Habilitados

de Clases Pasivas y que desempeñen habitual y legalmente en el país de origen o procedencia las actividades profesionales que en España son propias de los Habilitados de Clases Pasivas, según se determina en el artículo 1 del Real Decreto 1678/1987, de 30 de diciembre.

1.4 No haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de ninguna de las Administraciones Públicas, ni hallarse inhabilitado para el desempeño de funciones públicas en el ámbito de cualquiera de los Estados miembros de la UE o demás signatarios del Acuerdo sobre el EEE.

1.5 No haber sido incapacitado judicialmente ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de la profesión de Habilitado de Clases Pasivas.

2. Solicitudes: Tiempo y forma

2.1 La solicitud para tomar parte en estas pruebas selectivas se ajustará al modelo que figura como anexo I a esta Resolución y se dirigirá al ilustrísimo señor Director general de Costes de Personal y Pensiones Públicas, calle Almagro, 34, 28010 Madrid, directamente o en la forma establecida en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Las solicitudes suscritas por los interesados en el extranjero podrán cursarse a través de las representaciones diplomáticas o consulares españolas correspondientes.

2.2 El plazo de presentación de solicitudes será de veinte días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta convocatoria en el «Boletín Oficial del Estado».

2.3 De conformidad con lo establecido en el apartado siete del artículo 18 de la Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, la tasa por derechos de examen será de 6.000 pesetas (tarifa sexta) (36,06).

El importe de la tasa se consignará en el recuadro destinado al mismo en el impreso de solicitud. El ingreso de dicho importe se efectuará, mediante la presentación de la solicitud en cualquier banco, caja de ahorros o cooperativa de crédito de las que actúan como entidades colaboradoras en la recaudación tributaria.

En la solicitud deberá constar que se ha realizado el ingreso de los derechos de examen mediante la validación por la entidad colaboradora correspondiente, a través de certificación mecánica, o, en su caso, sello y firma autorizada de la misma en el espacio destinado a estos efectos.

En el supuesto de las solicitudes suscritas en el extranjero, el interesado adjuntará a las mismas comprobante bancario de haber satisfecho los derechos de examen mediante el oportuno ingreso del importe correspondiente en la cuenta corriente número 0182-9091-51-02000234503 del Banco BBVA.

El ingreso podrá efectuarse directamente en cualquier oficina del BBVA o mediante transferencia desde cualquier entidad bancaria.

Estarán exentos del pago de la tasa, tal y como señala el apartado 5 del artículo 18 de la citada Ley 66/1997, según redacción dada por el artículo 14 de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social:

a) Las personas con discapacidad igual o superior al 33 por 100, debidamente acreditada con la documentación correspondiente que se adjuntará a la solicitud (certificación de los Organismos competentes del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales o, en su caso, de la Comunidad Autónoma correspondiente) y,

b) Las personas que figuren como demandantes de empleo durante el plazo, al menos, de un mes anterior a la fecha de publicación de la presente convocatoria en el «Boletín Oficial del Estado». Será requisito para el disfrute de la exención que, en el plazo de que se trate, no hubieren rechazado oferta de empleo adecuado ni se hubiesen negado a participar, salvo causa justificada, en acciones de promoción, formación o reconversión profesionales y que, asimismo, carezcan de rentas superiores, en cómputo mensual, al salario mínimo interprofesional. La certificación relativa a la condición de demandante de empleo con los requisitos previstos en la Ley, se solicitará en la correspondiente oficina del Instituto Nacional de Empleo. En cuanto a la acreditación de las rentas, se efectuará mediante una declaración jurada o promesa escrita del solicitante. Ambos documentos se deberán acompañar a la solicitud.

La falta de acreditación del pago de los derechos determinará la no admisión del interesado.

2.4 En ningún caso la presentación y el pago en la entidad colaboradora supondrá la sustitución del trámite de presentación en tiempo y forma, de la solicitud ante el Órgano que se menciona en el apartado 2.2 de esta base 2.^a