

por auditor, bien sea éste el de la sociedad o el designado por el Registrador Mercantil con referencia al valor real o al razonable, según la misma norma en sus diferentes redacciones, previa y posterior a la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del Sistema Financiero. Es evidente que esa valoración puede ser combatida a través del procedimiento correspondiente, pero es suficiente por sí para ejecutar el acuerdo una vez pagado o consignado el valor fijado (cfr. Artículos 101 y 102 de la Ley) y por tanto inscribirlo en el Registro.

Lo que en todo caso resulta evidente es que el acuerdo a que se refiere la norma legal es el que se logre entre el interesado -el socio excluido o voluntariamente separado de la sociedad-, y ésta y no como parece entender el recurrente, el logrado en junta general por los restantes socios, que sería una decisión unilateral de parte interesada. Ha de concluirse que una valoración unilateralmente practicada por la sociedad, en concreto por su administrador, sea cual sea el procedimiento seguido o base en que se apoye no respeta la exigencia legal que en definitiva no busca sino una garantía de los derechos de las dos partes implicadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 15 de octubre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona, XVI.

**21395** *RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Parets del Vallés, don Pere Pineda Masip, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno, de Santa Coloma de Gramenet, don Pedro Azuara del Molino, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Parets del Vallés, don Pere Pineda Masip, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno, de Santa Coloma de Gramenet, don Pedro Azuara del Molino, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada ante el Notario de Parets del Vallés, don Pere Pineda Masip, el 8 de enero de 2001, doña María Juliana R.B., viuda, representada por su hijo don Ignacio M. R., vende a la mercantil D., S.A., una finca urbana sita en Santa Coloma de Gramenet, registral 10.194. Doña María Juliana R.B. adquirió dicha finca, en estado de casada bajo el régimen económico matrimonial de gananciales con don Antonio M.Q., en virtud de escritura de compraventa otorgada el 18 de marzo de 1969, en la que compareció su esposo don Antonio M. Q., manifestando la compradora que «el dinero que se emplea procede de sus bienes parafernales lo que advera su marido, sin que medie la correspondiente justificación».

Por escritura otorgada ante el mismo fedatario el día 2 de octubre de 2001, se complementa la escritura anterior a los efectos de acreditar la vecindad catalana del cónyuge confesante, ya fallecido, y por lo tanto la inexistencia de herederos forzosos, ya que los únicos derechos que se reconocen a favor de los descendientes en la legislación catalana es el de la legítima como acreedores de la herencia, no siendo de aplicación el artículo 95-1 del Reglamento Hipotecario.

### II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registrado de la Propiedad, número uno, de Santa Coloma de Gramenet fueron calificadas con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, escritura de compraventa otorgada en Parets del Vallés a 8 de enero de 2001, ante el Notario don Pere Pineda Masip, complementada mediante escritura otorgada en Parets del Vallés, a 2 de octubre de 2001, ante el Notario don Pere Pineda Masip, por no otorgarse además de por María Juliana R.B. -representada por don Ignacio M.R.— por don Antonio M.Q.O. o por sus herederos. Contra este acuerdo se puede recurrir en el plazo de un mes a partir de la fecha en que se le notifique el presente acuerdo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado a través de este Registro o en las otras formas que establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Santa Coloma de Gramenet a 4 de abril de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

### III

El Notario de Parets del Vallés don Pere Pineda Masip interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que lo que se tiene que determinar es, si cuando el artículo 1.324 del Código Civil y el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario hablan de herederos forzosos incluye también a los legitimarios catalanes o a cualesquiera otros recogidos en las legislaciones civiles especiales ajenas al Código Civil, como por ejemplo los legitimarios navarros, que sólo tienen reconocida una legítima formal, y que, por lo tanto, incluso en estos casos fuera exigible la firma de los mismos en los actos de disposición del viudo. Que cuando el Código Civil habla de herederos forzosos se refiere, como es lógico, a los que regula en su propio contenido y por lo tanto el Reglamento Hipotecario, a su vez, también hay que entender que se refiere a dichos herederos forzosos que nada tienen que ver con los legitimarios de la Compilación Catalana, que sólo tienen un derecho de crédito, no tienen derecho a pedir la partición de la herencia, ni es obligatoria su concurrencia para la realización de la correspondiente aceptación de herencia, a diferencia de lo que ocurre en el Derecho Común, es decir que los legitimarios catalanes en ningún caso son herederos forzosos, en el concepto que a los mismos da el Código Civil. Que el Registrador quiere extender la limitación del artículo 95-4 del Reglamento Hipotecario para el caso de que existan herederos en general, todo ello sin ningún soporte jurídico, y desconociendo que la confesión de privaticidad hecha por el cónyuge confesante vincula por Ley y por «la doctrina de los actos propios» a todos los herederos que no sean forzosos, ya que ocupan la posición jurídica de su causante y se hallan vinculados por todo lo que él haya realizado.

### IV

El Registrador de la Propiedad alegó lo siguiente: Que hay que incluir como herederos forzosos a los legitimarios catalanes, los cuales tienen derecho a una parte de la herencia, aunque no a intervenir en la partición. Que en el presente caso un miembro de la sociedad conyugal vende, él sólo, un bien que puede ser ganancial y por tanto pertenecer a otra persona, y lo que hay que determinar es si tal bien es ganancial o privativo. Que la denominación de herederos forzosos del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, incluye a los legitimarios catalanes, ya que, si bien no tienen derecho a intervenir en la partición, no por ello se les puede excluir en la fracción de valor que les corresponde si la finca es ganancial. Que lo que regula el Reglamento Hipotecario es la inscripción y régimen de disposición de los bienes gananciales, con independencia de la vecindad civil. Que en el Reglamento Hipotecario no se dice que los herederos forzosos a que se refiere sean sólo los del Código Civil. Que no es de aplicación el actual artículo 95-4 del Reglamento Hipotecario pues la finca fue adquirida el 18 de marzo de 1969, por lo que según la redacción anterior de los artículos 95 y 96 del Reglamento Hipotecario, vigente al tiempo de adquirir la finca que ahora se transmite, es preciso para la venta el consentimiento del cónyuge o, en caso de haber fallecido, el de sus herederos.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 350 y siguientes de la Ley Catalana de 30 de diciembre de 1991 y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso si es preciso el consentimiento de los herederos forzosos del marido de -vecindad civil catalana al tiempo de su fallecimiento- para la venta por su cónyuge sobreviviente de un bien que ésta adquiere en 1969 -cuando regía entre los esposos el régimen de gananciales-, habida cuenta que en dicha adquisición la compradora manifestaba que «el dinero que se empleó procede de sus bienes parafernales lo que advera su marido, sin que medie la correspondiente justificación».

2. Ciertamente el artículo 95-4 del Reglamento Hipotecario, no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el superstite.

Sin embargo resulta evidente que cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima catalana conforme al artículo 350 y siguientes de la Ley Catalana n.º 40/1991 de 30 de diciembre), el consentimiento de tales legitimarios por la enajenación del bien puede resultar innecesario, pues en tales casos, los derechos de los legitimarios del confesante quedan perfectamente salvaguardados con la mera inclusión contable del valor del bien al que se contrae la confesión en la masa relicta, a los efectos de determinar el importe de sus legítimas (cfr. artículo 355 de la citada Ley Catalana); mas como ese derecho legi-

timario no recae sobre los propios bienes relictos, sino sobre el valor económico correspondiente, nada impide compatibilizar aquella inclusión contable, con la enajenación de los bienes que integran dicha masa, antes de la determinación y pago de las legítimas. Y como por otra parte, los actos del causante vinculan a los herederos (cfr. artículo 1 de la Ley 40/1991 ya reseñada), el cónyuge superstite podrá disponer plenamente del bien privativo suyo o por confesión del causante premuerto, con independencia de las cuestiones económicas suscitadas o que se susciten luego entre los legitimarios y los herederos del confesante sobre la exactitud y eficacia de la confesión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota.

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, 16 de octubre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramenet, 1.

**21396** RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José María López-Arcas y Lostalet contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Baleares, don Joan Vidal Perelló, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José María López-Arcas y Lostalet contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Baleares, don Joan Vidal Perelló, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.

#### Hechos

##### I

El 12 de Diciembre de 2002, se celebró contrato de Arrendamiento Financiero mobiliario formalizado con modelo oficial aprobado por esta Dirección General e intervenido el 23 de Diciembre de 2002 por el Notario de Madrid, don José María López-Arcas Lostalet respecto del otorgamiento efectuado por la entidad financiera VFS Financial Services Spain, E.F.C, S.A.U., C.I.F. A81501157, con domicilio en la calle Proción 1-3, Madrid.

##### II

Presentado el citado contrato en el Registro de Bienes Muebles de Córdoba el 28 de Marzo de 2.003, fue calificado con la siguiente nota: "El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: —Sobran firmas.—Cualquier modificación efectuada en los contratos o mandamientos, bien mediante tachado, sobre raspado enmienda o adición, deberá salvarse por las partes contratantes, o por la autoridad competente, al final del mismo y antes de las firmas que en los mismos figuran.—Se ruega que en el momento de la devolución del documento se adjunten nuevamente el mandamiento y las dos hojas verdes correspondientes a la calificación y situación del mismo.

##### III

El Notario interviniente en el documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que al día de la fecha este Notario no había recibido notificación alguna respecto del contrato afectado ni de la primera ni de la segunda calificación de las que había sido objeto, ni por vía procedimental de conformidad con el artículo 322 de la ley Hipotecaria, redactado en los términos de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre y lo establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen de las Administraciones Públicas y Procedi-

miento Administrativo Común, ni por vía telemática, ni por ninguna otra, habiendo tenido conocimiento simplemente por manifestación de la entidad financiera citada. Suponiendo un incumplimiento directo y flagrante de una norma legal por el correspondiente Registrador de Bienes Muebles, lo que impide el legítimo ejercicio de su derecho a recurrir dicha calificación, causándole un gravísimo perjuicio profesional y una grave inseguridad en el tráfico mercantil, sin permitir ni conocer las calificaciones ni accionar contra ellas. II. Que las partes intervinientes celebraron el contrato de arrendamiento financiero mobiliario afectado de tal forma que, por existir otorgantes en distintas plazas mercantiles, fue otorgado parcialmente por los intervinientes, y fueron intervenidos dichos otorgamientos parcial y respectivamente por los Notarios territorialmente competentes y en las fechas en que en el propio documento constan, 9 de noviembre de 2001 por el arrendatario financiero y fiador y 26 de Noviembre de 2001 por el arrendador financiero, en los términos previstos por el artículo 33 del Reglamento aprobado por el Decreto 853/1959, de 27 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento para el Régimen Interior de los Colegios Oficiales de Corredores de Comercio, expresamente declarado en vigor por la Ley 55/1999, de 29 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y desarrollada por el Real Decreto 1643/2000, de 22 de Septiembre y que declara que los distintos contratos no requerirá unidad de acto, pero entre la fecha del primer otorgamiento y el último no podrá mediar nunca un plazo superior a dos meses. El contrato intervenido por tres Notarios, de acuerdo con las Diligencias que en el mismo constan, no contiene, a juicio de este recurrente, ninguna firma de sobra. No hay firmas ni de más, ni de menos. Hay las justas: tres de los Notarios intervinientes, dos de los representantes de la sociedad fiadora, una de la sociedad arrendataria y dos de los representantes de la sociedad arrendadora. Un total de ocho firmas, que son exactamente las que ha de haber. Ni una más, ni una menos. Señala que esta actuación del Registrador implica una actuación en el ámbito de competencia notarial y una contradicción de la dación de fe notarial que en todas y cada una de las intervenciones del documento constan.

En relación con el segundo defecto, dado su carácter genérico, sin expresión de hechos ni fundamentos de Derecho y sin poder saber a qué se refiere este párrafo de la Nota de Calificación que más parece una «Advertencia» que parece hacer referencia a la subsanación de errores, no puede el Notario, pronunciarse, pues no sabe a qué se refiere más allá del carácter indicado de manifestación genérica. Se incumple así mismo el artículo 19bis de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 24/2001, que exige la motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho de las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias. Entendiendo, que en ningún caso, corresponde a los señores Registradores efectuar advertencias a los otorgantes o a las partes de los contratos que se les somete a calificación. Señala el recurrente, que a su juicio se ha tratado con levedad jurídica una decisión tan trascendental como es impedir el acceso al Registro de contratos de arrendamiento financiero mobiliario, sin ni siquiera permitir que el Notario afectado tenga conocimiento de ello. Criterio de consistencia o proporcionalidad del defecto observado y la denegación de inscripción que ha sido recogido, salvatis salvandis, recientemente por la propia Dirección General en resolución de 25 de Mayo de 2001. Por todo lo cual solicita que, la Dirección General, revoque en su totalidad, por los razonamientos jurídicos expuestos, la Nota de Calificación negativa afectada y objeto de este recurso, que se retrotraiga la fecha de inscripción a la de la primera presentación ante el Registro de Bienes Muebles, al no haber habido notificación en tiempo y forma al Notario autorizante, que se le reintegren a la sociedad arrendadora los gastos percibidos por el Sr. Registrador de Bienes Muebles en las sucesivas presentaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles que en su caso pudieren exigirse. Que se comunique a dicho Sr. Registrador de Bienes Muebles su obligación de proceder a efectuar las comunicaciones al Notario autorizante en los términos legales y en todo caso.

##### IV

El Registrador Mercantil de Mallorca y de Bienes Muebles de Baleares en defensa de la nota informó: 1. En lo referente a la falta de notificación al Notario interviniente, hay que rechazar la acusación. La intervención del fedatario público en estos documentos se limita a una diligencia sin que convierta en público dicho contrato, siendo público únicamente el texto de la diligencia o la certificación expedida por el Notario. El contrato presentado es un documento privado redactado conforme a un modelo oficial aprobado por la Dirección General a la que se remite, válido y eficaz por sí mismo, una vez suscrito por todas las partes contratantes, sin que a efectos puramente registrales (art. 10 de la Ordenanza), la intervención por el Notario haya añadido o modificado nada, aún es más, la