

catastral de la que resulta que la finca está catastrada a nombre de las vendedoras. El Registrador suspende la inscripción porque «tratándose de inmatricular dicha finca no se han cumplido todos los requisitos exigidos por los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento para ello. Y así, independientemente de si la aportación a la sociedad de ganancias constituye un título, o más bien comunicativo (es la misma persona la que, con diferente carácter privativo por confesión de su mujer o ganancial de la sociedad con su mujer, es la titular de la finca, no se ha acompañado la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de las que resulte, además, que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (se refiere a que el documento inscribible, que es la escritura de aportación, no coincide en ninguno de sus otorgantes con el titular catastral). El Notario recurre.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a esta Dirección General entrar en las cuestiones que, expresamente, el Registrador margina. Y en el presente supuesto deja aparte las cuestiones realmente esenciales, esto es, si, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el título a inmatricular debe ser traslativo (cfr. artículo 199, b) de la misma Ley), y si las dos transmisiones necesarias pueden darse de forma casi simultánea.

3. El defecto imputado al documento inscribible no puede mantenerse. El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que impone en las inmatriculaciones la coincidencia con el Catastro no exige que la finca esté catastrada a nombre de adquirente o transmitente, requisito que sí impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Pero las normas han de ser interpretadas atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad (cfr. artículo 3. 1 del Código Civil), y es evidente que si la finalidad que se pretende es la coordinación con el Catastro, tal finalidad se cumple, pues, estando la finca catastrada a nombre de las vendedoras del título previo, no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales, para que coincida el Catastro con la inscripción que se realice en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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 febrero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Nules.

6587 *RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Servicios Turísticos La Selva, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Aceña Puig, en nombre y representación, como Administrador único de la entidad Servicios Turísticos La Selva, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar, don Francisco José Florán Fazio, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Santa Coloma de Farners, don Ricardo Vilas de Escauriza, la entidad mercantil, de nacionalidad panameña, B. W., S.A., representada por doña Dagmar C. M., vendió a la entidad Servicios Turísticos La Selva, S.L., representada por don Juan Aceña Puig, una porción de terreno sito en Tossa de Mar, finca registral 1.172, del Registro de la Propiedad de Lloret de Mar.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Lloret de Mar fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el documento que antecede se devuelve al presentante sin practicarse operación alguna

por observarse los siguientes defectos: 1.º) Ilegibilidad de la reproducción de la copia de la escritura sujeta a calificación, de los pertinentes del poder protocolizado con la matriz. 2.º) Falta de representación del apoderado del transmitente. Porque del documento presentado no resulta cumplido de el doble requisito, indispensable para que una sociedad panameña pueda transmitir sus bienes inmuebles, del doble acuerdo, denominados en Panamá documentos intracorporativos. El primero consistente en una resolución de la Junta de Directores (equivalente a nuestro Consejo de Administración) acordando la venta del inmueble, y determinando la persona o personas que han de representar a la sociedad en el acto de la transmisión, y segundo consistente en un acuerdo de la Junta de Accionistas, autorizando la venta en cuestión. Sin que se haya contradicho éste aserto por medio del correspondiente certificado de Ley expedido por la autoridad competente Panameña, del que se desprenda que la sociedad transmitente está exenta de ellos. Es el segundo defecto insubsanable por lo que se deniega la inscripción sin que proceda anotación preventiva de suspensión. Contra ésta nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, mediante le presentación del escrito de recurso ante esta propia oficina en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la calificación. Lloret de Mar 17 de julio de 2000. El Registrador de la Propiedad». Firma ilegible.

III

Don Juan Aceña Puig, en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad Servicios Turísticos La Selva, S.L., interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que con respecto a la ilegibilidad de la escritura de poder, el recurrente no es responsable de realizar el documento lo cual, es exclusiva responsabilidad del Notario autorizante y no puede dejar ineficaz la calificación que hace del documento original que se le ha presentado, que ha considerado válido y suficiente para otorgar la escritura, y que bajo su responsabilidad ha testimoniado para su unión a la matriz y a las copias. Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 51, regla 9, d) del Reglamento Hipotecario, resulta que el asiento anterior es la compra que la sociedad B. W., S. A. hizo de la finca en cuestión, y la representante intervenía con el mismo poder con el que interviene en el documento que ahora es objeto de calificación negativa, por lo que resulta contradictorio que constando las circunstancias de la persona jurídica y del poder de la persona física que en su nombre interviene en otro asiento, y coincidiendo las mismas en el documento que se pretende inscribir, el Registrador no observara defectos para la inscripción de ese documento y ahora en el que se pretende inscribir si las observe. Que por lo que respecta al segundo de los defectos, el cual se le atribuye el carácter de insubsanable, la escritura se presentó en 1996 y hasta el 22 de diciembre de 1999, no se emitió la nota de calificación. En dicha nota de calificación se señalan dos defectos, falta nombrar la escritura de constitución de la sociedad B. W., S.A. y falta de legibilidad de la primera hoja del poder, por lo tanto el defecto insubsanable de falta de cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación panameña, se constata en la segunda nota de calificación representando un gravísimo perjuicio el que no pueda inscribir la transmisión a su favor, por lo que se debe actuar conforme establece el artículo 127 del Reglamento Hipotecario. Que con arreglo al derecho panameño, los requisitos que señala el Registrador en su nota de calificación, no son exigibles cuando la persona que actúa en nombre de la sociedad vendedora tiene poderes generales para realizar toda clase de actos y negocios (artículos 68 y 69 de la ley Panameña de Sociedades Anónimas). Que la entidad transmitente está disuelta y es imposible obtener un acuerdo de ratificación.

IV

El Notario autorizante de la escritura don Ricardo Vilas de Escauriza informó en el sentido de que las pocas palabras ilegibles del poder no afectan sustancialmente a la esencia del mismo y que el poder es suficiente para transmitir la propiedad de la finca conforme a derecho.

V

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que de la documentación presentada no resulta que don Juan Aceña Puig sea el representante del recurrente, Servicios Turísticos La Selva S.L., por lo que falta la legitimación activa indispensable para recurrir. Que el poder transcrito en la escritura cuya denegación ha dado lugar al recurso ha de ser legible en su totalidad, única forma de poder ser calificado.

Que el poder ha de ser objeto nuevamente de calificación, al realizarse un acto nuevo y distinto del que fue realizado anteriormente, sin que la calificación anterior condicione de ninguna manera la calificación actual. Que no se puede tener en cuenta el documento hoy presentado con el recurso «ex novo», y que no fue objeto en su día de calificación. Que el poder es insuficiente al no haberse producido los dos acuerdos intracomunitarios que requiere la Legislación Panameña para la enajenación de bienes por las sociedades anónimas (Ley panameña 32 de 1927 de 26 de febrero y decreto 130 de 1948 de 3 de junio). Que todo ello ha de entenderse, tal y como se explica en la nota de calificación, sin perjuicio de que por medio de un certificado de ley, expedido por funcionario competente, se pueda determinar que la legislación aplicable es otra de la expuesta, en cuyo caso los documentos deberían ser nuevamente objeto de calificación.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto manteniendo en su integridad la nota de calificación.

VII

Don Juan Aceña Puig, en nombre y representación, como Administrador único, de la entidad Servicios Turísticos La Selva S.L., apeló el auto presidencia, mantenido, en esencia, sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 36 del Reglamento Hipotecario.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que una sociedad panameña, a través de su apoderado, vende una finca. El Registrador deniega la inscripción por los defectos que resultan de la nota de calificación que se transcribe en los hechos. El representante de la entidad compradora recurre. El Presidente del Tribunal de Justicia desestima el recurso, apelando el recurrente el Auto Presidencial.

2. En cuanto al defecto consistente en la ilegibilidad del poder, el cual se incorporó a la matriz, testimoniándose en la copia presentada, es de mantenimiento incontestable. Si el Registrador tiene que calificar dicho poder, es indudable que el documento debe ser legible, siendo cierto, como dice el Registrador, que la primera página de dicho documento, tal y como aparece en el documento presentado, plantea grandes dificultades para su lectura.

3. En cuanto al segundo de los defectos, alega el recurrente en su apelación que, si bien es cierto que el artículo 68 de la Ley panameña de Sociedades Anónimas de 1927 dispone lo mismo que alega el Registrador, el artículo 69 de dicha Ley establece excepciones entre las que se encuentra el supuesto por el que actúa el representante de la sociedad vendedora.

En nuestro Derecho el que alega una legislación extranjera debe probarla. No habiéndose probado ante el Registrador que la sociedad panameña esté incluida en una de las excepciones que excusan la aplicación del doble acuerdo exigido por el Registrador, no puede resolverse más que en sentido desestimatorio del recurso, pero haciendo constar que puede el recurrente volver a presentar la documentación en el Registro, acompañándola de la pertinente acreditación de la vigencia del expresado artículo 69.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 19 de febrero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

6588

RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Ticona Cuba y HVB Investitionsbank, GmbH, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Felanitx, don Bartolomé Fullana Vicens, a inscribir un documento judicial extranjero.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miquel Maimó Adrover, en nombre de don Juan Carlos Ticona Cuba y de la sociedad HVB Investitionsbank, GmbH, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Felanitx, don Bartolomé Fullana Vicens, a inscribir un documento judicial extranjero.

Hechos

I

El 16 de julio de 2002, don Miquel Maimó Adrover, en representación de la entidad alemana HVB Investitionsbank GmbH, presentó al Registro de la Propiedad de Felanitx, mandamiento expedido el 10 de julio de 2002 por el Tribunal de Primera Instancia de Bielefeld (Alemania) en virtud de causa instada por la referida entidad contra don Thomas Wenzke y don Hans Jurgen Brintrup.

En el referido mandamiento se acordaba, por lo que ahora interesa, la constitución de una hipoteca asegurativa hasta un monto de 2.500.000 euros, sobre el inmueble propiedad de don Hans Jurgen Brintrup sito en Felanitx, lugar S'Horta, inscrita al Tomo 4211, Libro 795 de Felanitx, Folio 162, Finca registral n.º 46.521.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Felanitx fue calificada con la siguiente nota: «Miquel Maimó Adrover presenta a las doce horas un mandamiento expedido el 10 de julio de 2002 por el Tribunal de Primera Instancia de Bielefeld (Alemania, en virtud de causa instada por la entidad HVB Investitionsbank GmbH, contra don Thomas Wenzke y don Hans Jurgen Brintrup, en reclamación de 4.190.522,07 euros, además del 5 por ciento de intereses de base a partir del 9 de julio de 2002, así como 50.000 euros para costas, por el que: a) quedan embargadas hasta un monto de 4.227.922,07 euros todas las pretensiones del segundo demandado que resulten del acuerdo fiduciario con la sociedad Svanja Treuhand-und Steuerberatungsgesellschaft MbH, sobre la manutención fiduciaria de la partición comercial en las sociedades Seraton Technologie GmbH & Co.KG y Seraton Technologie Beteiligungsgesellschaft MbH c) Quedan embargadas hasta un monto máximo de 2.500.000 euros las pretensiones del demandado frente al Banco de Crédito Baleal, Calle Jaume Prohens 1, S' Horta, Felanitx, Mallorca d) quedan inscritas hasta un monto de 2.500.000 euros una hipoteca asegurativa sobre la propiedad sita en Felanitx, lugar S'Horta, inscrita en el Tomo inscrita al Tomo 4211, Libro 795 de Felanitx, Folio 162, Finca registral n.º 46.521»....

No practicada inscripción ni anotación del mismo, por cuanto al ser un documento expedido por el Tribunal de primera Instancia de Bielefeld, necesita la resolución de un Tribunal español de otorgamiento de la ejecución; todo ello de conformidad con el artículo 22-1.º, inciso último de la ley Orgánica del Poder Judicial y el artículo 22, apartado 1 y 5 y art. 38 apartado 1 del Reglamento (CE) número 44/23001, relativo a la competencia judicial, reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil.

Además se hace constar en cuanto a lo que expresa dicho documento solicitando quede inscrita hasta la cuantía que consta en el mismo, una hipoteca asegurativa sobre la finca 46521 al folio 162 del tomo 4211 libro 795 de Felanitx, que el que el ordenamiento español no recoge la institución de la hipoteca asegurativa ordenada. Al ser la presente nota de calificación negativa de la práctica de la inscripción el título, queda prorrogado por el plazo de 60 días el asiento adjunto, de conformidad con el artículo 323 párrafo 1.º de la ley Hipotecaria. Contra la presente calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, computado desde la fecha de la notificación de la calificación. Felanitx, 10 de octubre de 2002. Fullana. Firmado.»

III

El 15 de noviembre de 2002 don Miquel Maimó Adrover interpuso recurso en nombre de su representada, la entidad bancaria alemana HVS Investitionbank GmbH.

Sucintamente consideradas sus alegaciones son las siguientes, en cuanto a la resolución judicial: 1. En un embargo preventivo recayó resolución estimativa del Juez de Bielefeld (Alemania), el 11 de julio de 2002. 2. Se presenta al Juzgado de Manacor el 16 de julio de 2002, traducida, apostillada y cumpliendo los requisitos previstos en el Reglamento (CE) 44/2001, especialmente lo estipulado en el artículo 53 y 54 del citado Reglamento. 3. El 17 de julio de 2002 de envía al registro de la propiedad de Felanitx, mandamiento de embargo preventivo sobre la finca registral 46.521, perteneciente al demandado. 4. La anotación es calificada negativamente debiéndose considerar de acuerdo con el artículo 19 de la Ley Hipotecaria que se trata de una falta subsanable que deja sin efecto la prioridad registral. 5. La negativa se fundamenta en el artículo 22 LOPJ, cuando es aplicable el Reglamento 44/2001 que desplaza las leyes nacio-