

6467

RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Catalán Grasa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daroca y accidental de Belchite, a inscribir una instancia privada solicitando cancelación de hipoteca por caducidad.

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Catalán Grasa, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daroca y accidental de Belchite, doña Guadalupe Cuesta Vizoso, a inscribir una instancia privada solicitando cancelación de hipoteca por caducidad.

Hechos

I

Con fecha 24 de mayo de 2004 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Belchite instancia privada de don Félix Catalán, solicitando la cancelación por caducidad de hipoteca constituida a favor del Banco Zaragozano sobre la finca 442, tomo 95, libro 4, folio 57 de Fuendotos, al haber transcurrido veintitrés años.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Belchite, fue calificada con la siguiente nota: «Guadalupe Cuesta Vizoso, Registrador de la Propiedad de Daroca, sustituta provisional del Registro de Belchite, he decidido denegar la cancelación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. El día 24 de mayo de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Belchite instancia privada de don Félix Grasa Catalán, que acusó el asiento n.º 255 del diario 42, solicitándose la cancelación de una hipoteca del Banco Zaragozano por caducidad que grava la finca n.º 442 propiedad del solicitante. La instancia fue objeto de calificación registral conforme a los arts., 18, 19, 19 bis y 21 de la Ley Hipotecaria, 98 y 101 de su Reglamento. Fundamentos de Derecho. 1. La firma de la solicitante en la instancia debe estar legitimada notarialmente o bien la instancia debe firmarse y ratificarse ante el Registrador dado que la solicitud de cancelación debe provenir del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada y, al tratarse de una instancia privada, es un extremo que debe acreditarse por uno de los medios señalados de acuerdo con el art. 82.5 de la Ley hipotecaria, y por aplicación analógica, el párrafo penúltimo del art. 103 de la Ley Hipotecaria y art. 166.11 del Reglamento Hipotecario. 2. El supuesto de cancelación por caducidad previsto en el último párrafo del art. 82 de la Ley Hipotecaria opera únicamente en el caso de que no resulte del Registro la interrupción de la prescripción de la acción derivada de la hipoteca como ocurre en el presente caso, dado que el día 11 de julio de 1985 se solicitó por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Zaragoza la certificación de cargas de la finca afectada al haberse iniciado el procedimiento judicial sumario 481/1985, lo que supone la interrupción de la prescripción de acuerdo con el art. 1973 del Código Civil, a pesar de que la nota marginal extendida como consecuencia de la certificación se canceló el día 28 de febrero de 2001 porque la prescripción ya estaba interrumpida. Por lo tanto, y dado que la caducidad del asiento sólo opera en los supuestos no excepcionados expresamente por el art. 82 de la Ley Hipotecaria, hay que acudir a la norma general para la cancelación de una hipoteca siendo necesario resolución judicial firme o escritura pública en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción de acuerdo con los arts. 82 de la Ley Hipotecaria y 174 de su reglamento. El defecto señalado en último lugar es insubsanable por lo que no procede tomar anotación preventiva de suspensión que tampoco ha sido solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el recurso gubernativo regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en los quince días siguientes a la notificación de la calificación. Belchite a 9 de junio de 2004. Firmado: Guadalupe Cuesta Vizoso.»

III

Don Félix Grasa Catalán interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que lo que hace el Juzgado de 1.ª Instancia número dos es ordenar la cancelación, y esto no puede romper ni perjudicar nada de la prescripción. Que se le está mareando en este Registro desde últimos de octubre de 2003 que se personó allí con unos compradores y enseguida percibió que le estaban torpedeando para originarle gastos, en común acuerdo con los empleados (director del Banco Zaragozano de Belchite), aunque quizás no lo pueda justificar. Asimismo considera que en el Registro de la Propiedad de Belchite se ha actuado de mala fe para ocasionarle perjuicios y que la fecha de presentación de la instancia no es la

señalada en el sello de la Oficina Liquidadora sino el 17 de mayo de 2004, reservándose las acciones civiles y penales que correspondan.

IV

La Registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de agosto de 2004.

V

Con fecha 26 de agosto de 2004 se presenta en el Registro de la Propiedad de Belchite Escritura Pública otorgada ante el Notario de Zaragoza don José Luis Merino y Hernández por la que don Antonio María Lobera Asperilla, en representación de "Barclays Bank, S.A." (que se fusionó con el Banco Zaragozano, por absorción de éste) otorga carta de pago y consiente la cancelación de la hipoteca sobre la finca objeto del presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82.5 y 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4.a) del Reglamento Hipotecario.

A modo de examen formal previo debe reiterarse por este Centro Directivo (véanse las Resoluciones de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003), que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o fundamentos en defensa de su nota de calificación y ello por un mero principio de seguridad jurídica que impone al funcionario calificador la exposición en la misma de todos los fundamentos de derecho que, en su opinión, impiden la práctica del asiento solicitado. Menos aún puede utilizarse el informe para replicar al recurrente en una suerte de contestación a la demanda. Cuestión distinta es que dicho informe contenga aspectos de tramitación del expediente como las fechas que constituyen el «iter» temporal del recurso o las incidencias que hayan podido existir.

Entrando en el fondo del asunto, conforme a los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.4 del Reglamento Hipotecario, es claro que el principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la cancelación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma o bien, la instancia debe firmarse y ratificarse ante el Registrador.

En cuanto a la segunda de las cuestiones, el principio registral de legalidad, recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria con carácter general y particularmente en el artículo 82 de la misma Ley para la cancelación de las inscripciones hechas en virtud de escritura pública, exige el otorgamiento de otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos, no siendo aplicable en este caso la cancelación por caducidad, puesto que esta sólo podrá operar -conforme a lo dispuesto en el párrafo quinto del mismo artículo 82 de la Ley Hipotecaria- cuando no conste en el Registro la interrupción del plazo de prescripción de la acción hipotecaria recogido en el artículo 128 de la Ley Hipotecaria y es indudable que el inicio de un procedimiento de ejecución no es sino una reclamación del acreedor, que conforme al artículo 1.973 del Código Civil interrumpe el plazo de prescripción de la acción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 8 de marzo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Belchite.

6468

RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Pérez-Muñoz Prados y otros frente a la calificación de que fue objeto un documento inscrito en el Registro Mercantil de Valencia.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Joaquín Pérez-Muñoz Prados, doña María Jesús Pérez-Muñoz Sanz y don Joaquín Pérez-Muñoz Subiris, en nombre y representación de «Terminales Marítimas Serviceca, S.A.», frente a la calificación de que fue objeto un documento inscrito en el Registro Mercantil de Valencia.

Hechos

I

Por escrito suscrito el 14 de octubre de 2004, don Joaquín Pérez-Muñoz Prados, doña María Jesús Pérez-Muñoz Sanz y don Joaquín

Pérez-Muñoz Subiris, invocando su condición de Consejeros de «Terminales Marítimas Servicesa, S. A.», se dirigieron al Registro Mercantil de Valencia exponiendo que a través del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» número 195, de 7 de igual mes, habían tenido conocimiento de la inscripción en la hoja de la sociedad de la certificación expedida por D. Francisco Palau Pons, como Secretario del Consejo de Administración y por don Ricardo Álvarez López, como Presidente, a los efectos del artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil; que al estar regida la sociedad por un Consejo de Administración el citado artículo tan solo pueda interpretarse en el sentido de que dicho órgano adoptará un acuerdo y, posteriormente, quienes tienen la facultad de certificar lo hagan del mismo; que siendo quienes suscribieran el escrito miembros del Consejo de Administración no les constaba que se hubiera producido reunión alguna del mismo en que la se hubiese adoptada acuerdos sobre los que se certifica; que por ello no es admisible que el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, certifique sobre asunto alguno sin acuerdo previo del Consejo, y en concreto sobre las circunstancias exigidas por el citado artículo 378.5 del RRRM; que, además de lo anterior, el artículo 109 del mismo Reglamento exige que las personas que expidan las certificaciones tengan su cargo vigente en el momento de hacerlo y de los Libros del Registro resulta que D. Francisco Palau fue elegido consejero en la Junta General Universal de la sociedad celebrada el 8 de junio de 2000, por plazo de tres años, según la inscripción 13ª de la hoja de la sociedad, por lo que su cargo caducó el 8 de junio de 2.003 y cuando certifica el 10 de marzo de 2004 tenía su cargo caducado careciendo de facultades para certificar; y que, por último, el certificado en cuestión se inscribe el 24 de septiembre de 2004, fecha muy posterior al transcurso del año desde la fecha de cierre del ejercicio cuyas cuentas no se han depositado, plazo determinado por el artículo 378.1 del ya citado Reglamento; y por todo ello, solicitaban se tuviera por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación que dio lugar a la inscripción de dicho documento, reformado tal calificación en el sentido de atribuir al documentos los defectos señalados y ordenando la cancelación de la inscripción 22.^a

II

Presentado dicho escrito en el Registro a que iba dirigido se dio traslado del mismo a la sociedad implicada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la cual formuló alegaciones a través de su apoderado don Antonio Montesinos Pizá haciendo constar: que la solicitud de cancelación no puede prosperar pues como tiene declarado esta Dirección General (Res. De 10 de febrero de 1994) no puede interponerse recurso frente a una calificación positiva del Registrador; que el certificado que prevé el artículo 378 RRM no lo es de un acuerdo social, sino de un hecho, la inexistencia de un acuerdo de formulación y/o aprobación de las cuentas por lo que no depende de la existencia de un acuerdo del consejo; y que el hecho de que uno de los firmantes tenga el cargo caducado no determina su falta de legitimación para actuar tanto en aflicción de la doctrina del administrador de hecho como por lo dispuesto en el artículo 45.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

III

A la vista de aquella solicitud doña María del Carmen Pérez López Ponce de León, Registrador Mercantil IV de Valencia, dictó resolución rechazando la práctica de la cancelación interesada con base en los siguientes fundamentos: que sin entrar en el fondo del asunto hay que mencionar como tanto el artículo 20.1 del Código de Comercio como el 7 del Reglamento del Registro Mercantil sientan el llamado principio de legitimación registral al establecer que el contenido del Registro se presume exacto y válido, estando los asientos bajo la salvaguardia judicial y produciendo sus efectos en tanto no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud; y que es doctrina de esta Dirección General que el recurso gubernativo tan sólo cabe frente a calificaciones registrales que suspendan o denieguen la práctica del asiento solicitado pues de haber sido aquella positiva el asiento resultante queda bajo la citada salvaguardia judicial y su cancelación solo es posible en virtud de consentimiento de los interesados o resolución judicial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 del Código de Comercio; 217, 218, 324 y 327 de la Ley Hipotecaria; 40.2 y 66 del Reglamento del Registro Mercantil, y la Resolución de 28 de mayo de 2002.

1. Es objeto del recurso que ha de resolverse una calificación registral que desembocó en su momento en la práctica del asiento interesado, en concreto la inscripción sobre la suspensión del cierre registral por falta de depósito de las cuentas anuales prevista en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

2. Es doctrina reiterada al respecto por esta Dirección General que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado para combatir las calificaciones registrales que se opongan a la práctica del asiento solicitado. Y esta doctrina, sentada fundamentalmente a propósito de calificaciones de los Registradores de la propiedad, es perfectamente aplicable al caso de que la misma haya tenido lugar en un Registro Mercantil (vide Resolución de 28 de mayo de 2002), no solo por la similitud de supuestos para los que legalmente está previsto el recurso (cfr. Artículos 324 de la Ley Hipotecaria y 66 del Reglamento del Registro Mercantil) sino también por la unidad de régimen del procedimiento aplicable en ambos casos (disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

Como con razón alegan tanto la Registradora como la sociedad interesada, la seguridad jurídica que reclama el sistema se traduce en la intangibilidad de los asientos una vez practicados pues, a partir de entonces, ha entrado en juego la presunción legal de exactitud que implica la legitimación registral (cfr. artículo 20 del Código de Comercio) y frente a esa presunción legal tan solo cabe la resolución judicial que la destruya. A partir de ese momento ya no cabe que la reconsideración por el Registrador, sea de oficio o estimulada, de su posible equivocación termine en una cancelación del asiento practicado. A lo máximo que se puede llegar es a la rectificación de algún error padecido y bien es de notar como el procedimiento y requisitos para lograrlo, que regulados en la legislación hipotecaria –arts. 211 y siguientes de la Ley y 314 a 331 del Reglamento– se trasladan al ámbito mercantil (cfr. Artículo 40.2 del Reglamento del Registro Mercantil) son distintos según tales errores hayan sido meramente materiales o, por el contrario, de conceptos que afecten al sentido o alcance de lo inscrito, pues en este caso las cautelas y exigencias se acentúan con la necesaria intervención y consentimiento de aquellos a quienes la rectificación afecte (cfr. Artículos 217 y 218 de la citada Ley Hipotecaria) y sin que, pese a ello, pueden desembocar en una cancelación como en este caso se pretende que se haga por la vía de un procedimiento administrativo como el recurso gubernativo en el que, ciertamente, ahora se da traslado los posibles afectados (cfr. párrafo quinto del artículo 327 de la misma Ley), pero cuya resolución es independiente de lo que aleguen y no precisa de su consentimiento,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora Mercantil de Valencia IV.

6469

RESOLUCIÓN de 9 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Vicente G.O., y otros contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cullera, a inscribir una escritura de manifiestación y adjudicación de herencia y otras de entrega de legado y compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Vicente G.O., don Vicente G.F. y don Alejandro C.G. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cullera, don José-Eduardo Alfonso Dolz, a inscribir una escritura de manifiestación y adjudicación de herencia y otras de entrega de legado y compraventa.

Hechos

I

Según certificación -que obra en este expediente- del Registro de la Propiedad, de 21 de abril de 1970, don José Martínez Gomis figura como titular registral del pleno dominio de una mitad indivisa sobre dos fincas registrales: por un lado, la 9.883, de 1.662 metros cuadrados, en virtud de las inscripciones 1.^a, 5.^a y 11.^a, relativas, respectivamente, a una octava parte indivisa por legado, dos octavas partes indivisas por donación y una octava parte indivisa por herencia; y, por otro lado, la 6.933, de 2.700 metros cuadrados, inscripciones 2.^a, 6.^a y 9.^a, referidas, respectivamente, a una octava parte indivisa por legado, dos octavas partes indivisas por donación y una octava parte indivisa por compra a doña Josefa Martínez