

Hechos**I**

En escritura de 1 de diciembre de 2004 autorizada por el Notario de Leganés don Joaquín Osuna Costa, la mercantil «Proyectos Shadow, S. L.» vende a la recurrente «SPYLL-SIRE, S. L.» diversas fincas solicitando su inmatriculación. Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el Notario de Leganés don Ángel I. Ortuño Tomás de 23 de noviembre de 2004 por la que la vendedora «Proyectos Shadow, S. L.», compró las fincas a la mercantil Wiener, SL. Se da la circunstancia de que la hoy compradora, «SPYLL-SIRE, S. L.», y la anteriormente vendedora Wiener, S. L. aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

II

Presentada en el Registro copia autorizada de dichas escrituras, no se practicó la inmatriculación de acuerdo con la siguiente calificación: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés, don Joaquín Osuna Costa, el día 1 de diciembre de 2004 con el n.º 2004/523 de su Protocolo, presentada en esta Oficina el 03/12/2004, con el asiento 66/566, que fue objeto de calificación negativa, notificada el 23 de diciembre de 2004, resulta que no han sido subsanados los defectos indicados en dicha calificación negativa, a pesar de acompañarse copia autorizada del título previo, autorizado por el notario de Leganés D. Ángel I. Ortuño Tomás, de 23 de noviembre de 2004, número 5389 de protocolo, y la de subsanación autorizada por este último notario el 11 de febrero de 2005, número de protocolo 469, por lo que: Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes. Hechos: 1.- No se han aportado los Certificados Catastrales Descriptivo y Gráficos coincidentes. Se advierte que conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario ha de ser coincidencia total -sic- con este título presentado a efectos de inmatriculación, de los que resulte además que la finca está catastrada a favor de la sociedad transmitente o de la adquirente. No es suficiente a este respecto la solicitud de alteración catastral que se acompaña. 2.- El título previo alegado no es suficiente para la inmatriculación, por las circunstancias concurrentes (es una escritura autorizada pocos días antes, en la que aparece como transmitente otra sociedad relacionada con las de la última venta (coincidentes los representantes). Y todas esas sociedades están igualmente relacionadas con las de otras ventas presentadas en el Registro en fecha próximas, también a efectos de inmatriculación por título público. 3.- Por los hechos que anteceden se hace imposible realizar adecuadamente la busca en este Registro para comprobar si las fincas objeto de esta escritura están o no inmatriculadas en todo o en parte previamente. 4.- Falta la previa liquidación del impuesto del título previo indicado. 5.- La escritura de subsanación será contrastada en su día con la certificación catastral descriptiva y gráfica antes referida. En todo caso es de advertir ya, que los términos descriptivos resultantes de la subsanación no coinciden con los de la citada escritura de 1 de diciembre de 2004. Fundamentos de derecho: Artículos 205, 254 y 255 Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y 298 del Reglamento Hipotecario. Y la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en el tipo de inmatriculaciones que no ocupa. Cabe citar especialmente como mas reciente la Resolución de 12 de mayo de 2003, que dice: «En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación». Lo que en el caso que no ocupa es especialmente importante por el hecho de estar en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, según consta en este Registro en relación con operaciones sobre otras fincas. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El asiento de presentación que motiva esta nota queda prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Valdemoro, 2 de marzo de 2005. El Registrador. Firma ilegible.

III

El 18 de marzo de 2005, doña Eva María Núñez Benítez en nombre de «SPYLL-SIRE, S. L.» interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que el título público de adquisición del dominio cumple todas las exigencias legales para acceder al Registro de la Propiedad y para ser inscribible; II) Que las certificaciones descriptivas y gráficas incorporadas son suficientes, porque una vez identificada la finca con la referencia catastral, no tiene sentido la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del transmitente, ya que tal circunstancia es indiferente a efectos de la primera inscripción de dominio. Además no debe olvidarse que exis-

ten supuestos de fincas que por su naturaleza no son susceptibles de coordinación entre el Registro y el Catastro; III) Que el título adquisitivo previo cumple todas las exigencias de autenticidad y de fehaciencia requeridas, ya que lo importante no es la fecha en la que se documenta el negocio traslativo de dominio previo, sino que dicho negocio sea cierto y previo y que ello quede acreditado fehacientemente, aunque se documente en una misma escritura pública. IV) Que no es cierta la relación entre la sociedad que inicialmente transmitió el dominio y la recurrente, sin que haya conflicto de intereses por tratarse de dos negocios jurídicos autónomos, siendo por lo tanto admisible la autocontratación según la doctrina de la Dirección General. V) Que únicamente concierne la liquidación de impuestos del acto o contrato que se quiere inscribir.

En el recurso gubernativo se plantearon también otras cuestiones, solicitándose la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y 323.2º de su Reglamento.

IV

El Notario don Joaquín Osuna autorizante de la escritura de 4 de febrero de 2005 formuló escrito de alegaciones contra la nota de calificación. El Notario autorizante del título previo también formuló escrito de alegaciones en el mismo sentido. El 15 de abril de 2005 el Registrador contestó a las demás cuestiones planteadas en el recurso gubernativo, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario, así como la resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad A adquiere de la sociedad B varias parcelas que se dice no están inscritas. Como título previo para la inmatriculación se presenta otra escritura, otorgada poco tiempo antes, por la que la sociedad B adquirió tales fincas de la sociedad C, dándose la circunstancia de que la sociedad A y la C aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

El Registrador suspende la inscripción por los defectos anteriormente transcritos.

La interesada recurre.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. La Ley 13/1996 establece taxativamente (artículo 53 apartado siete) que no se inmatriculará ninguna finca si no se aporta la correspondiente certificación catastral, siendo coincidentes ambas descripciones.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución citada en el «Vistos») en materia de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administradora única la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

Estas precauciones son aún más necesarias respecto de fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico (como es el caso) pues dicho procedimiento va a suponer la práctica imposibilidad de identificar unas parcelas que pueden estar inscritas con otras que se pretende inmatricular, con lo que se produciría una doble inmatriculación proscrita por nuestro ordenamiento registral. A esta dificultad de identificar las parcelas se añade la imposibilidad de realizar la busca por personas dadas las circunstancias del caso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 30 de julio de 2005.-La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid).

17262

RESOLUCIÓN de 2 de agosto de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Asturias, de inscripción de determinados acuerdos del Consejo de Administración de «Ferace, S. L.».

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Roberto Ayuso Corrales, como Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil «FERACE, S. L.», frente a la calificación negativa del Registrador

Mercantil de Asturias, contraria a la inscripción de determinados acuerdos del Consejo de Administración de dicha entidad.

Hechos

I

El 17 de Mayo de 2004 se presentó en el Registro Mercantil de Asturias, una instancia suscrita por la entidad «FERACE, S. L.», junto con una certificación de los acuerdos de su Consejo de Administración, haciéndose constar que la sociedad no había formulado sus cuentas anuales de los ejercicios 1999 a 2003, inclusive, a los efectos de evitar el cierre registral, de conformidad con el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil.

II

El Registrador Mercantil de Asturias calificó negativamente el documento presentado con fecha de 25 de Mayo de 2004, en base a los siguientes defectos:

1. En cuanto al primer punto de la certificación:

a) No consta la fecha de celebración de la reunión del Consejo de administración (artículos. 112.3, 113 y 97.1.1ª del Reglamento del Registro Mercantil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 18-II-98). (Subsanable).

b) No consta el nombre de los miembros concurrentes a la reunión (artículos. 112.3 y 97.1.4ª párrafo 2º del Reglamento del Registro Mercantil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 10-VI-91, 12-VI-91, 13-VI-91 y 17-X-91). (Subsanable).

c) No consta el número de miembros que ha votado a favor del acuerdo (artículos. 112.3, 113 y 97.1.7º párrafo 2º del Reglamento del Registro Mercantil). (Subsanable).

d) No constan la fecha ni el sistema de aprobación del acta (artículos. 112.3, 113 y 97.1.8ª del Reglamento del Registro Mercantil). (Subsanable).

2. En cuanto al segundo punto de la certificación:

a) Toda vez que se levantó acta notarial de la reunión debe hacerse constar el nombre del Notario y número de protocolo. (Subsanable).

b) No consta el nombre de los miembros concurrentes a la reunión (artículos. 112.3 y 97.1.4ª párrafo 2º del Reglamento del Registro Mercantil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 10-VI-91, 12-VI-91, 13-VI-91 y 17-X-91). (Subsanable).

c) No consta el número de miembros que ha votado a favor del acuerdo (artículos. 112.3, 113 y 97.1.7º párrafo 2º del Reglamento del Registro Mercantil). (Subsanable).

d) No constan la fecha ni el sistema de aprobación del acta (artículos. 112.3, 113 y 97.1.8ª del Reglamento del Registro Mercantil), para el caso de no acompañarse el acta notarial. (Subsanable)

3. No consta la fecha de expedición de la certificación (artículo. 112.4 del Reglamento del Registro Mercantil). (Subsanable).

4. No consta la legitimación de la firma de la Secretaria del Consejo de administración que expide la certificación (artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil). (Subsanable).

5. Los acuerdos adoptados respecto de las cuentas correspondientes a los ejercicios 1.999 y 2.000 son contradictorios con los adoptados en Junta de 17-VII-01, pues según certificación presentada en este Registro bajo el número de entrada 1/2001/6930, de fecha 27/07/2001, cuya calificación se encuentra pendiente de recurso gubernativo, en aquella se adoptó el acuerdo de no aprobar las cuentas de dichos ejercicios, lo que presupone la formulación de las mismas, y tal circunstancia aconseja la suspensión de la operación registral pretendida (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 25-VI-90).

6. La certificación dirigida a impedir el cierre registral por falta de depósito de cuentas debe ajustarse a las formalidades establecidas en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, y entre ellas la de presentarse en el Registro Mercantil antes de que finalice el plazo previsto en el apartado 1 de dicho artículo, lo que no se cumple respecto de las cuentas correspondientes a los ejercicios 1.999, 2.000, 2.001 y 2.002. (Insustanciable).

Además debe tenerse en cuenta que respecto de los ejercicios 2.000, 2001 y 2003 se ha solicitado el nombramiento de auditor por la minoría al amparo de lo dispuesto en los artículos. 205.2 Ley de Sociedades Anónimas y 359 del Reglamento del Registro Mercantil.

La correcta interpretación del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil se encuentra pendiente de resolución por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otros, en cuatro recursos planteados ante quien suscribe por las entidades «FERACE, S. L.», «G 7 ASTURIAS, S. L.», «INVACEFER, S. A.» y «HABITUAR NORTE S.A.»,

remitidos al Centro Directivo el 5-XI-01, los dos primeros, y el 15-XI-01, los dos últimos.

El defecto que se discute, según se manifestó con ocasión de aquellos recursos, plantea la cuestión de si una Sociedad que ha incurrido en el cierre registral por falta de depósito de cuentas, establecido en los artículos 221 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, puede levantar dicho cierre a su arbitrio presentando una certificación acreditativa de la no aprobación de las cuentas no depositadas, después de haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 378.1 del Reglamento del Registro Mercantil, en base a la expresión «en cualquier momento» que utiliza el artículo 378.7 del Reglamento del Registro Mercantil.

Tal interpretación no puede admitirse, pues, además de contradecir lo dispuesto en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, con arreglo a ella carecería de sentido la exigencia de justificar la permanencia en aquella situación, cada seis meses, mediante la presentación del documento que reitere la subsistencia de tal falta de aprobación. En efecto, la sociedad incumplidora de la obligación de depositar sus cuentas, no sólo podría levantar dicha sanción después de transcurrido un año desde el cierre del ejercicio correspondiente presentando certificación acreditativa de la no aprobación de aquellas cuentas, sino, incluso, hacerlo después de incumplir la obligación de justificar la permanencia en aquella situación presentando una nueva certificación.

A tal conclusión conduce la afirmación de que el nº 7 del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil abre un nuevo plazo además del establecido en el nº 5 de dicho precepto reglamentario.

Si una Sociedad «en cualquier momento» puede levantar el cierre registral que nos ocupa, una vez producido, por la misma razón, también podrá hacerlo cuando dicho cierre sea debido al incumplimiento de la obligación de presentar cada seis meses los documentos acreditativos de la subsistencia de la falta de aprobación de las cuentas.

Y siguiendo esa línea argumental el cierre registral y su levantamiento a iniciativa de la Sociedad podrían reproducirse varias veces a lo largo del tiempo.

Es evidente que tal no pudo ser el propósito del legislador.

La Sociedad debe ser conocedora de su obligación de depositar las cuentas dentro del mes siguiente a su aprobación (artículo 365 del Reglamento del Registro Mercantil), y si no puede cumplir tal exigencia por falta de aprobación de las mismas, dispone de un plazo que alcanza desde la no aprobación de las cuentas hasta la fecha en que se cumpla un año desde el cierre del ejercicio correspondiente, para evitar la sanción del cierre registral presentando en el Registro, «en cualquier momento», pero dentro de dicho plazo (es decir, «en la forma prevista en el apartado 5»), el documento que conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil permite evitar la sanción legal y reglamentariamente establecida, la cual no le será aplicable siempre que reitere cada seis meses el mantenimiento de dicha situación.

Tal interpretación es la que parece deducirse de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 16-X-00 en su fundamento 5, último inciso.

En el caso que nos ocupa la Sociedad pretende, no solo el levantamiento del cierre registral, sino, además, conseguir ese resultado sin necesidad de depositar las cuentas correspondientes en el Registro Mercantil, pues para ello debe acompañar, respecto de los ejercicios 2.000, 2001 y 2003, el informe de auditoría pertinente elaborado por el auditor designado registralmente, por aplicación de los artículos 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 359 del Reglamento del Registro Mercantil, a solicitud de la minoría, según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta circunstancia nos proporciona un argumento más en apoyo de la interpretación expuesta. En efecto, tratándose de una sociedad no obligada a auditar sus cuentas anuales, como es el caso, si el socio minoritario, al amparo de los artículos 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 359 del Reglamento del Registro Mercantil, ha solicitado el nombramiento registral de auditor respecto de un determinado ejercicio, como en este supuesto ha sucedido, el depósito de las cuentas correspondientes al mismo no podrá practicarse si no se acompaña el informe de auditoría elaborado, bien por el auditor que voluntariamente hubiera designado la Sociedad en términos tales que justifiquen la denegación de aquella solicitud del socio minoritario, bien por el auditor designado registralmente accediendo a dicha petición.

Si el cierre registral, producido por el incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales, y preceptuado en los artículos 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, pudiera evitarse presentando «en cualquier momento», sin más, la certificación expresiva de la no aprobación de las cuentas, no sólo se burlaría el propósito del legislador, sino que, además, resultaría ilusorio el derecho que al socio minoritario reconocen los preceptos citados, pues quedaría, prácticamente, al arbitrio de la Sociedad.

7.- En cuanto a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 18-IX-01, que se cita en el escrito que acompaña a la certificación calificada, al igual que la de 1-IX-01, abordan la cuestión de si es admisible, a efectos del artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, la expresión en la certificación del órgano de administración como causa de no aprobación de las cuentas, la falta de formulación de las mismas por los administradores, para concluir que la apreciación de tal alegación excede del ámbito de la calificación del Registrador, lo que en el presente caso no se plantea ni, por supuesto se discute.

Por parte de la entidad mercantil «FERACE, S. L.» se solicitó la calificación sustitutoria, solo respecto de los defectos señalados con los números 5, 6 y 7, y no del resto, al ser subsanables, la cual correspondió al señor Registrador de la Propiedad de Pravia.

III

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Pravia, junto con instancia suscrita el día 10 de Julio de 2004 por Don Roberto Ayuso Corrales, en su condición de Presidente del Consejo de Administración de dicha entidad, solicitando la calificación sustitutoria, junto con copia del acta notarial suscrita por Don Luis Sobrino González como sustituto de Don Juan Antonio Escudero García, Notario de Avilés, sobre los acuerdos adoptados en Junta General de socios de la mencionada entidad de 17 de Julio de 2001, fue objeto de la siguiente calificación:

1. En cuanto al defecto señalado bajo el número 5 (los acuerdos adoptados respecto de las cuentas correspondientes a los ejercicios 1999 y 2000 son contradictorios con los adoptados en Junta de 17 de Julio de 2001 según certificación de fecha de 27 de Julio de 2001 presentada en el Registro cuya calificación se encuentra pendiente de recurso gubernativo, puesto que en aquélla se adoptó el acuerdo de no aprobar las cuentas de dichos ejercicios, lo que presupone la formulación de las mismas.

Dicho defecto debe ser confirmado puesto que la certificación de acuerdos del Consejo de Administración objeto de la calificación habla de aprobar la no formulación de las cuentas de los ejercicios 1999 y 2000, en tanto que del acta de la Junta General de socios de 17 de Julio de 2001 se desprende más bien la no aprobación de las cuentas de los ejercicios 1999 y 2000, con lo que existe una evidente contradicción, siendo que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el Registrador debe tener en cuenta para la calificación no solo los documentos inicialmente presentados, sino también los anteriores relacionados con éstos y presentados después, y viceversa relativos a una misma sociedad, para lograr una mejor calificación.

2. En cuanto al defecto señalado bajo el número 6 (la certificación dirigida a impedir el cierre registral por falta del depósito de cuentas debe ajustarse a las formalidades previstas en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, y entre ellas la de presentarse en el Registro antes de que termine el plazo previsto en el apartado 1 de dicho artículo, lo que no cumple respecto de las cuentas correspondientes a los ejercicios 1999, 2000, 2001 y 2002).

Dicho defecto debe igualmente confirmarse pues dicho párrafo se remite al plazo de una año previsto en el apartado primero, sin que la frase «en cualquier momento» del apartado 7 le pueda dar otra interpretación, al volver a remitirse dicho mismo apartado al apartado 5.

3. Finalmente, en cuanto al defecto señalado con el número 7 (en el que se alega la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 18 de Septiembre de 2001) considera la Registradora que dicha resolución y otras dictadas con el mismo fallo se refieren a la causa de la falta de aprobación de las cuentas, siendo esta ajena a la calificación del Registrador, pero en ningún momento hacen alusión al plazo al que se refiere el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil.

En consecuencia, se confirma la calificación del Registrador Mercantil de Asturias, denegando su inscripción.

IV

Don Roberto Ayuso Corrales, como Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil «FERACE, S. L.», mediante escrito de fecha 20 de Julio de 2004 interpuso recurso frente a la calificación sustitutoria negativa de la Registradora de la Propiedad de Pravia, señalando como fundamento que se trata de una interpretación rígida y formalista del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil que no es acorde con la letra ni el espíritu de la norma ni con la doctrina de la DGRN., solicitando que se tenga por formulado el recurso en tiempo y forma y se dicte en su día la oportuna resolución estimatoria del mismo, declarando no haber lugar a los defectos señalados en la calificación registral.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria, artículo 221 de Ley de Sociedades Anónimas (redactado según disposición Adicional segunda,

apartado 20 y Disposición Final segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; artículos 6 y 378 y Disposición Transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 22 de Julio y 28 de Octubre de 1999, 13 de Julio de 2001, 1 de Septiembre y 18 de Septiembre de 2001 y 3 de Mayo de 2002, entre otras.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de que cerrada la hoja de la Sociedad, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil por la falta de depósito de las cuentas anuales de determinados ejercicios sociales, aquélla sea abierta, conforme al apartado 7 de dicho precepto mediante la presentación de certificación del Consejo de Administración de la entidad que expresa la aprobación de la no formulación de tales cuentas.

A juicio del Registrador tal certificación no es admisible a los efectos del artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, pues es contradictoria con otra certificación de unos acuerdos de la Junta General de la misma sociedad de fecha 17 de Julio de 2.001, según la cual en la misma se adoptó el acuerdo de no aprobar las cuentas de dicho ejercicio, siendo que, a juicio del Registrador Mercantil, ambas certificaciones son contradictorias, pues la aprobación de las cuentas presupone la formulación de las mismas.

2. En primer lugar y desde el punto de vista formal debe ponerse de manifiesto que no cabe recurso gubernativo contra la calificación del Registrador sustituto, pues el artículo 19 bis de la Ley hipotecaria en su letra e) dispone que si el Registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.

En este supuesto, el escrito de recurso versa sobre los defectos confirmados por el Registrador sustituto, por lo que por razones de economía procesal se admite el recurso si bien contra la calificación del señor López Ángel, Registrador Mercantil de Asturias, en cuanto a los defectos señalados con los números 5, 6 y 7 en su nota de calificación, únicos que han sido recurridos.

3. Hecha esa precisión formal, debe manifestarse que el defecto alegado no puede ser confirmado, si se tiene en cuenta: a) Que el mandato normativo contenido en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas (redactado según la Disposición Adicional segunda apartado 20, y Disposición Final Segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, aplicable al presente caso, conforme al artículo 84 de esta Ley) así como en el artículo 378 y en la Disposición Transitoria Quinta del Reglamento del Registro Mercantil, no deja lugar a dudas: el cierre del Registro únicamente procede para el caso de incumplimiento de una obligación, la de depositar las cuentas anuales, y no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o porque los administradores no las hayan formulado. b). Que dichas normas, por su carácter sancionador, han de ser objeto de interpretación restrictiva y estricta, atendiendo a los principios de legalidad y tipicidad a que están sujetas las infracciones administrativas y su régimen sancionador, en base a la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional sobre la aplicación de similares principios a ilícitos penales y administrativos (artículo 25 de la Constitución Española y Resoluciones de 19 de Octubre de 1998, 22 de Julio y 28 de Octubre de 1999). c). Que por ello, al condicionarse el levantamiento del cierre registral únicamente a la acreditación de la falta de aprobación en la forma prevista en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil que establece como uno de los medios de justificación la certificación del órgano de administración, con expresión de la causa de la falta de aprobación, sin que se distinga cuál sea dicha causa, pues excede del ámbito de la calificación del Registrador determinar si la expresada resulta o no suficiente a tales efectos.

4. Tampoco puede sostenerse la decisión del Registrador de entender que la certificación objeto de la calificación es contradictoria con otra certificación de los acuerdos de la Junta General de fecha 17 de Julio de 2.001, según la cual en la misma se adoptó el acuerdo de no aprobar las cuentas de dicho ejercicio, puesto que de la lectura del acta notarial de dicha Junta, autorizada por el Notario de Avilés Don Luis Sobrino González, como sustituto por licencia de su compañero Don Juan Antonio Escudero González, se deduce que el acuerdo sometido a aprobación de la Junta es la propuesta aprobada por el Consejo de Administración el 19 de Junio de 2001, que literalmente expresa «Se aprueba la no formulación de las cuentas de los ejercicios 1999 y 2000, al faltar datos contables y además existir transmisiones de bienes inmuebles que no se consideran válidas por lo que habrá que esperar a que los Tribunales decidan al respecto para formular las cuentas».

5. En cuanto a la consideración del Registrador de que la certificación dirigida a impedir el cierre registral por falta del depósito de cuentas debe ajustarse a las formalidades previstas en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil, y entre ellas, la de presentarse en el Registro antes de que termine el plazo previsto en el apartado 1 de dicho

artículo (un año desde la fecha de cierre del ejercicio social), debe tenerse en cuenta que el apartado 7 de este mismo precepto utiliza la expresión «en cualquier momento», lo que unido al fundamento y finalidad de la norma expuesta en el fundamento tercero, conduce a entender que producido el cierre registral, es posible su alzamiento siempre que se acredite la falta de aprobación de las cuentas, sin sujeción a plazo alguno.

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

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, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 2 de agosto de 2005.—La Directora General. Fdo.: Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Asturias.

17263 *RESOLUCIÓN de 2 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Hypo Real State International, Sucursal en España», contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, y accidental de Vilafranca del Penedés, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Tomas Fiege Vos de Wael y don Markus Beran, en nombre y representación de «Hypo Real State International, Sucursal en España», contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Sitges, y accidental de Vilafranca del Penedés, don Juan Luis Gimeno Gómez de la Fuente, por la que se suspende la práctica de la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Barcelona ante el Notario don Miguel Álvarez Ángel, el 3 de agosto de 2004, la sociedad «CCP La Granada Logistics-2, S.L.» constituyó hipoteca de máximo en favor de «Hypo Real State International, Sucursal en España».

En dicha escritura se expresa que el mismo día esta última sociedad —«el Acreditante»— ha otorgado a la primera —«la Acreditada»— y además a las sociedades «CCP La Granada Logistics, S.L.» y «CCP La Granada Logistics-3, S.L.» un crédito mercantil por importe de 18.500.000 euros de principal (el «Crédito»), formalizado en una póliza intervenida por el mismo Notario autorizante de dicha escritura.

En la póliza se expresa que el Acreditante concede a las acreditadas un crédito mercantil por un importe máximo de 18.500.000 euros, distribuido en los siguientes Tramos del Crédito:

Tramo A del Crédito, consistente en un crédito que el Acreditante pone a la exclusiva disposición de «CCP La Granada Logistics, S.L.», por un importe máximo de 6.850.000 euros.

Tramo B del Crédito, consistente en un crédito que el Acreditante pone a la exclusiva disposición de «CCP La Granada Logistics-2, S.L.», por un importe máximo de 6.850.000 euros.

Tramo C del Crédito, consistente en un crédito que el Acreditante pone a la exclusiva disposición de «CCP La Granada Logistics-3, S.L.», por un importe máximo de 4.800.000 euros.

En la escritura de constitución de hipoteca se pacta lo siguiente: «Del Crédito al que se refiere la Póliza de Crédito, la Acreditada puede disponer, única y exclusivamente, del denominado “Tramo B”, por importe de seis millones ochocientos mil cincuenta euros (6.850.000 euros) de principal (en lo sucesivo denominado el “Tramo B del Crédito”), correspondiéndole, por tanto, la condición de acreditado o deudor principal respecto del Tramo B del Crédito. Que, de acuerdo con los términos del Tramo B del Crédito, el principal deberá encontrarse íntegramente restituido al Acreditante el 3 de agosto de 2008, si bien la Acreditada goza del derecho a la amortización total o parcial en cualquier momento anterior, en la forma, en las condiciones y con las consecuencias establecidas en el Tramo B del Crédito».

Se añade que la hipoteca se constituye por «CCP La Granada Logistics-2, S.L.» «en garantía de las obligaciones que a su cargo surjan del Tramo B del Crédito (tanto por principal, intereses, intereses de demora y demás

gastos accesorios, en conjunto las “Obligaciones Garantizadas”)...». Se fija una responsabilidad hipotecaria hasta un importe máximo de 548.000 euros por principal del crédito y otras cantidades complementarias por intereses ordinarios, de demora, por costas y por otros gastos suplidos («gastos que se ocasionen por la preparación, otorgamiento, cumplimiento y ejecución del Tramo B del Crédito y de la presente escritura y al reembolso de los gastos debidos que, siendo de cuenta de la Acreditada, hayan sido suplidos por el Acreditante» de acuerdo con determinados apartados de la escritura), de modo que la responsabilidad máxima total de la finca hipotecada queda fijada en 685.000 euros. A continuación se pacta que «Sin perjuicio de la eficacia inmediata de la constitución del derecho de hipoteca sobre la finca por el importe establecido en la cláusula anterior, y condicionado a que sucedan cualquiera de los acontecimientos que se describen a continuación, la Acreditada acuerda en este acto el aumento de las cantidades aseguradas mediante la hipoteca de primer rango establecida de acuerdo con lo dispuesto en las cláusulas anteriores» en las cuantías que se detallan a continuación (6.302.000 euros por principal del crédito; 822.000 euros como máximo por intereses ordinarios, sin que puedan exceder de los devengados durante los últimos cinco años; 685.000 euros por intereses indemnizatorios, sin que tampoco puedan exceder de los devengados durante los últimos cinco años —por sí solos o en conjunto con los ordinarios—; 205.000 euros por costas; y 205.000 euros por «gastos que se ocasionen por la preparación, otorgamiento, cumplimiento y ejecución del Tramo B del Crédito y de la presente escritura y al reembolso de los gastos debidos que, siendo de cuenta de la Acreditada, hayan sido suplidos por el Acreditante» de acuerdo con determinados apartados de la escritura; en total 8.220.000 euros, de responsabilidad hipotecaria máxima adicional, como consecuencia de la ampliación condicionada). Se añade que este aumento de responsabilidad hipotecaria no afectará al valor de tasación de la finca a efectos de subasta.

Según se pacta en la escritura, el aumento de la cantidad máxima asegurada mediante la hipoteca pactado queda condicionado, conforme al artículo 9.2.^a de la Ley Hipotecaria, a que se produzca cualquiera de los acontecimientos que se detallan y que, en esencia, son los siguientes:

a) Que, en cualquier momento de la vigencia del crédito, el Ratio de Cobertura de Interés para la totalidad de los tramos del crédito sea igual o menor a 1,5, calculado como se especifica.

b) Que, en cualquier momento de la vigencia del crédito, el capital de la totalidad de los tramos del crédito pendiente de amortizar sea superior al 60% del valor de mercado conjunto de la totalidad de las fincas cuya adquisición es objeto de financiación en virtud del crédito a las que se refiere la citada póliza del crédito.

c) Que el Tramo B del crédito no haya sido completamente amortizado y no se haya otorgado escritura de cancelación de la hipoteca antes de las 12:00 horas del día 3 de junio de 2008.

d) Que, en cualquier momento las rentas provenientes de los contratos de arrendamiento, cesión de uso o cualquier otra modalidad de utilización de la finca y de las restantes dos fincas referidas en la póliza de crédito, sea inferior a una cantidad determinada.

e) Que se encuentren arrendadas la finca y de las restantes dos fincas referidas en la póliza de crédito conforme a contratos de arrendamiento que reúnan una serie de condiciones de renta en de mercado, plazo mínimo y carencia de renta exenta.

f) Que, en cualquier momento el valor de mercado conjunto de la finca y de las restantes dos fincas referidas en la póliza de crédito sea inferior a determinada cantidad, calculado dicho valor de mercado conforme a las reglas contenidas en la póliza de crédito.

El Ratio de Cobertura de Interés referido en el apartado a), el porcentaje del 60% mencionado en el apartado b), las rentas referidas en el apartado d), las rentas de mercado referidas en el apartado e) y el valor de mercado mencionado en el apartado f) serán determinados por experto independiente conforme a lo establecido en la escritura calificada.

Se pacta que para la constancia registral del cumplimiento de cualquiera de las condiciones suspensivas que se especifican, mediante nota marginal conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria, el Acreditante remitirá al Registro de la Propiedad la oportuna acta notarial otorgada por sus representantes en la que se protocolice el certificado emitido por el Experto Independiente acreditativo del cumplimiento de las condiciones suspensivas enumeradas bajo las letras a), b), d) o e). Respecto del cumplimiento de la condición señalada bajo letra c), se expresa que «Las partes solicitan desde ya al Registrador de la Propiedad competente la constancia en los libros a su cargo del cumplimiento de la condición indicada en el apartado c) a partir del día siguiente al allí indicado, salvo que con anterioridad hubiese sido presentada en el Registro de la Propiedad la oportuna escritura de cancelación de la hipoteca tras la amortización de la totalidad del Tramo B del Crédito». Y en relación con todas las referidas condiciones suspensivas se pacta lo siguiente: «Caso de que, llegada la fecha del 13 de noviembre de 2008, no se hubiera evidenciado o acreditado al Registro de la Propiedad competente, el cumplimiento o incumpli-