

es si dicho defecto puede o no ser subsanado mediante la presentación de la otra acta de notificación autorizada conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial, aportada únicamente con el escrito de interposición de este recurso; pero dicha cuestión -y, en concreto, la relativa al cumplimiento o incumplimiento por dicha notificación de los requisitos establecidos en el mencionado artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, entre ellos el relativo a lugar de dicha notificación- no puede ser ahora abordada, habida cuenta que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el recurso gubernativo no es cauce hábil para la subsanación de los defectos invocados en la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación del Registrador respecto del primero de los defectos expresados en la calificación, y desestimarlos respecto de los defectos segundo y tercero, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 26 de julio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil n.º XVI de Madrid.

**17318** RESOLUCIÓN de 28 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Proyectos Shadow, S. L.», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), a inmatricular una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Martín Trapero en nombre de «Proyectos Shadow, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Die Lamana, a inmatricular una finca.

## Hechos

### I

En escritura de 22 de diciembre de 2004 autorizada por el Notario de Leganés don Angel I. Ortuño Tomás, la mercantil «Proyectos Wiener, S. L.» vende a «Proyectos Shadow, S. L.» diversas fincas solicitando su inmatriculación.

Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el mismo Notario, y de igual fecha, por la que la hoy vendedora «Proyectos Wiener, S. L.» compró las fincas a la mercantil «Well To Do, S. L.».

Se da la circunstancia de que la hoy compradora «Proyectos Shadow, S. L.», y la anteriormente vendedora «Well To Do, 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 Ángel I. Ortuño Tomás, el día 22 de Diciembre de 2.004 con el n.º 2004/5700 de su Protocolo, presentada en esta Oficina el 24/12/2004, con el asiento 66/1452, que fue objeto de calificación negativa, notificada el 19 de Enero de 2005, 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 mismo notario el mismo día número 5693 de protocolo, y la de Acta de Manifestaciones autorizada por el mismo notario de 22 de Febrero de 2.005, número de protocolo 560, por lo que: Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes: HECHOS: 1.-No se han aportado los Certificados Catastrales Descriptivos 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 a 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 el mismo día, en la que aparece como transmitente otra sociedad relacionada con las de la última venta (coinciden los representantes). Y todas esas sociedades están igualmente relacionadas con las de otras ventas presentadas en el Registro en fechas 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. Sin perjuicio de que la busca registral haya de completarse con las certificaciones descriptivas y gráficas y títulos anteriores, en su caso hay que apuntar ya, que existen coincidencias descriptivas, que seguidamente se indican, de las fincas del título con otras inscritas, que habrían de resolverse por la vía judicial indicada en el artículo 306, por remisión del artículo 300, del Reglamento Hipotecario: 3.1.-Las manifestaciones que se hacen en el título presentado para inmatriculación y en el Acta de Manifestaciones en cuanto a la finca número 9, en relación con el Proyecto de Compensación Urbanística de la Sendilla, actualmente presentado en este Registro con calificación negativa, no se pueden tener en cuenta por no ser el título que ahora se califica, ninguno de los previstos en el artículo del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio. Pero además es lo cierto respecto de la número 9 que la finca registral 2.046 consta que es la parcela 112 del polígono 11. Respecto de la finca número 1, se hacen en el título presentado para inmatriculación alegaciones, similares a las de la número 9, respecto de la registral 4537, pero se omiten ahora más datos porque en el Acta de Manifestaciones se solicita que no se inscriba. 3.2.-La finca 2 coincide con la registral 5.163, en que en esta consta que es la finca 41 del polígono 12 del catastro. 3.3.-La finca 4 coincide con las registrales 2015 y 10242 en ciertos datos que se omiten dado que se solicita en el Acta de Manifestaciones que no se inscriban. 3.4.-La finca número 11 coincide con la registral 804, en que en esta consta que es la parcela 152 del polígono 11. Y se hacen alegaciones sobre las que se omite ahora cualquier consideración ya que en el Acta de Manifestaciones se solicita que no se inscriba. 4.-Falta la previa liquidación del impuesto del título previo indicado. 5.-El Acta de Manifestaciones, aparte de las demás referencias que se hacen en esta calificación, habría de ser contrastada con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en su caso. 6.-La finca número 7 solicita el presentante que no se inscriba «por posible error». Y las fincas 1, 4, 7 y 11, se solicita que no se inscriban en el acta de manifestaciones. Fundamentos de Derechos: Además de los preceptos antes indicados, son de aplicación los artículos 205, 254 y 255 de la 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 nos ocupa. Cabe citar especialmente como más reciente las Resolución de 12 de Mayo de 2.003, 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 nos 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, 11 de Marzo de 2.005. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

El 18 de marzo de 2005, don Luis Martín Trapero en nombre de «Proyectos Shadow, 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 existen 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 fehcencia 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 art. 42.9 de la Ley Hipotecaria y 323.2.º de su Reglamento.

#### IV

El Notario formuló escrito de alegaciones contra la nota de calificación. 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, 28 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

**17319** RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Ubaldo Nieto Carol, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Valencia a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Ubaldo Nieto Carol contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Valencia don Jaime del Valle Pintos, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

#### Hechos

##### I

El día 1 de junio de dos mil cuatro, el Notario de Valencia don Ubaldo Nieto Carol autorizó una escritura de préstamo hipotecario otorgada por la entidad Banco Popular S.A. y por la mercantil Zaragoza y Aranda, S. L. como parte prestataria e hipotecante. En ella actuó por esta última sociedad su administrador único cuyo cargo no estaba inscrito, cuestión que se advirtió expresamente por el Notario autorizante. En dicha escritura se expresa que «sus facultades y legitimación para este acto, resultan de su mentado cargo (de administrador único) que tiene aceptado por tiempo indefinido, según resulta del acuerdo adoptado por la sociedad el día 4 de mayo del año 2004 y elevado a público en la misma fecha, en escritura autorizada por el Notario de Valencia don Miguel Maldonado Chiarri, número 1251 de protocolo, pendiente de su inscripción en el Registro Mercantil, lo que yo Notario hago las advertencias legales oportunas, y en la que se le dieron todas las facultades inherentes al mismo salvo las indelegables. Tiene facultades que juzgo bajo mi responsabilidad, suficientes para el acto o contrato que se instrumenta en la presente escritura. Manifiesta el representante la vigencia de su citado cargo, así como que no ha variado la capacidad jurídica de la entidad que representa». Más adelante señala el Notario que «tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de préstamo hipotecario».

##### II

La primera copia de dicha escritura fue presentada el dos de noviembre de dos mil cuatro en el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia calificada con nota fechada el 20 de enero de 2005, notificada el mismo día, y tras nota de subsanación, calificada de nuevo el 1 de marzo del mismo año, notificada por fax también ese mismo día fue objeto de la siguiente calificación defectuosa: «1.º No consta que el nombramiento del administrador único de la entidad hipotecante se haya inscrito en el Registro Mercantil. 2.º No se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento. Fundamentos de derecho: Artículos 20 y 22 del Código de Comercio. Artículos 57 a 62 de la Ley de Sociedades; artículos 4, 7, 94, 192 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001».

Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001); o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001)».

##### III

Don Ubaldo Nieto Carol, Notario de Valencia interpuso el día 16 de marzo de 2005, recurso gubernativo, en base a los siguientes argumentos:

El primer defecto alegado es la falta de constancia de la inscripción del nombramiento del administrador único de la entidad hipotecante. El Registrador calificador cita los arts. 20 y 22 del Código de Comercio (Ccom), los arts. 57 a 62 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (LSRL) y los arts. 4, 7, 94, 192 y concordantes del Reglamento del registro Mercantil (RRM), así como Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado (en adelante Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado) de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001.

En cuanto a las resoluciones citadas de la Dirección General, el Registrador calificador pone el énfasis en la necesidad de que se le «acredite la realidad, validez y vigencia del nombramiento», cosa que en la práctica deviene imposible en los supuestos de no inscripción en el Registro Mercantil y el recurrente entiende que si el negocio jurídico realizado por el administrador no inscrito es perfectamente válido debe tener acceso al Registro de la Propiedad. En todo caso, lo que parece obvio, según el Notario, es que en las tres resoluciones se revoca por la Dirección General las notas de los Registradores que deniegan la inscripción del acto traslativo de la propiedad aunque reconozcan las dificultades de calificación del Registrador.

Ello sin olvidar que las tres resoluciones citadas son anteriores a la entrada en vigor del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que atribuye, ahora con rango de ley, «plena eficacia formal por sí sola a la manifestación notarial relativa a la suficiencia de las facultades representativas».

Continúa el Notario resaltando que no hay ningún precepto legal que establezca como requisito sine qua non para la adquisición de la condición de administrador de una sociedad mercantil la inscripción de su