

Administración expropiante: simplemente el derecho a la reversión, «in natura» se va a convertir en un derecho a obtener un quantum.

IV

Los titulares del derecho de reversión formularon escrito de alegaciones, a favor de la nota del Registrador. La sociedad estatal titular de la finca también formuló escrito de alegaciones en el mismo sentido. El 30 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.3 de la Constitución Española, 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 62 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 50, 51 y 124 de la Ley de Expropiación Forzosa y 51 de su Reglamento, 32 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de esta Dirección General de 9 de junio de 1992.

1. Se presenta en el Registro un Acta de Ocupación expedida por un Ayuntamiento con objeto de hacer constar en el Registro una expropiación forzosa. De la documentación aportada resulta que el expediente se dirige contra una empresa pública estatal que adquirió la finca objeto de dicho expediente por expropiación y también contra los reversionistas de dicha expropiación anterior, estando tal derecho de reversión reconocido por sentencia del Tribunal Supremo, pero aún sin ejecutar.

El Registrador deniega la inscripción por dos defectos: 1) No haber sido fijado el justiprecio por el Jurado Provincial de expropiación ni hecha la consignación en la Caja General de Depósitos, y 2) Habiendo una sentencia firme que reconoce el derecho de reversión, el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial reserva a los Tribunales la expropiación, y, en consecuencia, ser nula la expropiación realizada. El primero de los defectos se declara subsanable, calificándose el segundo de insubsanable.

El Ayuntamiento recurre.

1. El pago en la expropiación no es solo un requisito legal, sino que lo es constitucional (cfr. artículo 33.3 de la Constitución Española, desarrollado por el 124 de la Ley de Expropiación Forzosa). Y, tal y como ha dicho la doctrina más autorizada, como garantía del expropiado existe en nuestro Derecho el principio del previo pago («previa la correspondiente indemnización» dice el artículo 124 de la Ley de Expropiación Forzosa). En concordancia con este principio es necesario que el montante de la expropiación sea fijado por el Jurado Provincial de expropiación y si existe desacuerdo sobre dicha indemnización se pague la cantidad concurrente y se consigne la restante (artículos 50 y 51 de la Ley de Expropiación Forzosa). Pues bien: en el presente supuesto ni ha realizado la valoración el organismo indicado ni se han realizado el pago y consignación previstos, pues no equivale a la consignación afirmar que el Ayuntamiento dispone del numerario suficiente para realizar el repetido pago.

2. También ha de ser confirmado el segundo defecto. Como dice el Registrador recurrido, al estar la sentencia firme pendiente de ejecución, toda actuación que se realice sobre la misma corresponde al Poder Judicial, conforme establece el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. La única excepción establecida por este precepto es la de la expropiación de los derechos reconocidos frente a la Administración Pública, los cuales pueden ser expropiados por el Gobierno, supuesto que no es el que se plantea en el caso presente. No es atendible el argumento que utiliza el recurrente de que, en definitiva, si no se pueden devolver las fincas expropiadas, siempre se podrá indemnizar, pues no es lo mismo el que por una causa sobrevenida no puedan devolverse las cosas expropiadas que el ser el expropiante el que produce a sabiendas tal imposibilidad de devolución «in natura».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando en todos sus extremos la calificación del Registrador.

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, 14 de octubre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas.

19461 RESOLUCIÓN de 15 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, frente a la práctica en el Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad de una inscripción de obra nueva.

En el recurso interpuesto por el Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, D. José Francisco Rivas Cid, frente a la

práctica en el Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad de una inscripción de obra nueva.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Talavera de la Reina D. Fernando Tobar Oliet el día 14 de diciembre de 2004, se procedió a declarar determinada obra nueva sobre una finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina 1 fue objeto de calificación positiva y se procedió a su inscripción. Por darse el supuesto previsto en el artículo 54 del Real Decreto 1093/1997 de julio la Registradora de la Propiedad notificó, el día 1 de febrero de 2005, al Excelentísimo Ayuntamiento de Talavera de la Reina el hecho de haberse practicado la inscripción.

III

El Alcalde Presidente interpone recurso solicitando de este Centro Directivo la anulación de la inscripción recurrida basándose en los siguientes argumentos: I) que la notificación practicada sitúa al Ayuntamiento en indefensión por basarse el artículo 54 del Real Decreto 1093/1997 en dos supuestos distintos: el del artículo 48.2 que regula el otorgamiento de licencias por acto presunto y el del artículo 52 a) que regula la inscripción de obras terminadas en fecha anterior al plazo de prescripción de infracciones; II) que el plazo previsto para la prescripción de infracciones graves en Castilla-La Mancha es de tres años y siendo la fecha de recepción de la obra de urbanización el 2 de julio de 2002 es impensable que la obra ya estuviese terminada en dicha fecha sin que tampoco resulte de los archivos municipales la solicitud de certificación a que se refiere el artículo 52 del RD 1093/1997; III) que la obra nueva declarada es parcialmente clandestina por exceder su superficie de la permitida y que eventualmente pudiera considerarse amparada en una licencia concedida por silencio.

IV

El día 4 de abril de 2005 la Registradora de a Propiedad de Talavera de la Reina 1, Da Maria del Carmen de la Rocha Celada, emitió su informe solicitando su inadmisión por estar el asiento practicado bajo la salvaguarda de los Tribunales, por falta de legitimación del recurrente y por no acompañarse el documento objeto del recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 66, 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones entre otras de 29 y 31 de mayo de 1993, 23 de noviembre de 1998, 22 de abril, 9 de junio, 20 y 22 de septiembre de 1999 y 15 de enero de 2000, 7 de mayo, 11 de septiembre de 2003, 29 de diciembre de 2004, 4 de enero y 7 de mayo de 2005.

1. Se procede por la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1 a la inscripción de una obra nueva terminada declarada en escritura pública. Subsiguientemente notifica dicha circunstancia al Excelentísimo Ayuntamiento de dicha localidad en cumplimiento de lo establecido en el artículo 54 del RD 1093/1997 de 4 de julio. El Alcalde Presidente recurre por diversos motivos la práctica de la inscripción realizada solicitando de esta Dirección General de los Registros y del Notariado ordene la anulación de la inscripción. La Registradora, en su informe, solicita el rechazo del recurso por ser improcedente contra la práctica de la inscripción, por falta de legitimación y por no acompañarse el documento objeto de recurso.

2. El recurso gubernativo se contrae a resolver sobre la calificación del registrador suspendiendo o denegando la inscripción; en él no puede discutirse la procedencia o improcedencia de una inscripción ya practicada. Una vez practicado un asiento en el Registro, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, procediendo su rectificación sólo en la forma prevista en el artículo 40 del mismo cuerpo legal; no siendo el recurso gubernativo cauce adecuado para discutir la validez de una inscripción ya practicada, como resulta además de doctrina reiterada de esta Dirección General. Todo ello sin perjuicio de que en su día se solicite el acceso al Registro de la Propiedad de las medidas que el Ayuntamiento pueda haber establecido para el restablecimiento, en su caso, de la legalidad urbanística.

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso por el primer motivo alegado por la Registradora lo que hace innecesario entrar en los otros dos.

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, 15 de octubre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Talavera de la Reina.

19462 *RESOLUCIÓN de 15 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Cugat del Vallés, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés, don José Manuel García García, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 23 de junio de 2004 don Tomás Giménez Duart, Notario de Barcelona, autorizó una escritura mediante la cual una entidad de crédito concedió un préstamo a la sociedad «Euromart 3000, S.L.» y a doña Alba Nolla F., que responden solidariamente de las obligaciones contraídas, y en garantía de dicho préstamo, la referida sociedad prestataria, representada por su administrador único, don Juan Nolla M., constituye hipoteca sobre determinada finca.

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés causando el asiento de presentación 2504 del Diario 11 (de 23 de junio de 2004, según se expresa en el informe del Registrador). La inscripción del título fue suspendida según la calificación que a continuación se transcribe en lo relativo a los defectos que son objeto del presente recurso: «Examinado y calificado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por el defecto subsanable de constituir la hipoteca el administrador de la sociedad “Euromart 3.000 S.L.” don Juan Nolla Miralles sin la autorización o ratificación de la Junta General de la Sociedad, teniendo en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, que anula la doctrina de la Resolución DGRN de 22 de abril de 2003, puesto que dicha autorización o ratificación de la Junta General de la Sociedad Euromat 3000 S.L., es imprescindible en este caso, a efectos de la inscripción de la hipoteca por lo siguiente: 1.º) Porque se trata de una hipoteca constituida en garantía no sólo del préstamo concedido a dicha sociedad sino también a la prestataria doña Alba Nolla Farrés, por lo que en parte tiene el carácter de hipoteca por deuda ajena, que implica liberalidad de la sociedad a favor de dicha señora en cuanto a la garantía prestada, todo lo cual es ajeno al objeto social de la sociedad, salvo que se acredite la relación con el mismo. 2.º) Porque no se expresa la proporción que en relación con el préstamo solidario concedido a la citada sociedad “Euromat 3000 S.L.” y a la citada doña Alba Nolla Farrés, corresponde a cada una de ellas, lo que produce una falta de claridad o transparencia a efectos de las relaciones jurídicas entre dicha sociedad y la citada interesada y de ulteriores actos jurídicos que se puedan producir y que afecten a las mismas. 3.º) Porque el primer apellido de la prestataria doña Alba Nolla Farrés coincide con el del administrador que constituye la hipoteca, lo que revela, salvo prueba en contrario, que existe una relación de parentesco por razón de identidad de apellido entre dicho administrador y la prestataria cuyo préstamo se garantiza con la hipoteca, dando lugar a conflicto de intereses en la actuación del administrador. Aparte de ello, existen una serie de cláusulas o párrafos de la hipoteca, que no son inscribibles, según se indica en... Y todo ello, teniendo en cuenta los siguientes: Hechos: El precedente documento consiste en una escritura otorgada en Barcelona el 23 de junio de 2004 ante el Notario don Tomás Jiménez Duart, número de protocolo 3.469, en

la que la compañía “Corporación Hipotecaria Mutual, Sociedad Anónima, Establecimiento Financiero de Crédito” concede un préstamo de 91.000 euros a la sociedad “Euromart 3.000 S.L.” y a doña Alba Nolla Farrés, que responden solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas, y en garantía de dicho préstamo y las cantidades accesorias que se expresan, la sociedad Euromart 3.000 S.L., representada por el administrador único de la misma, don Juan Nolla Miralles constituye hipoteca sobre una finca propiedad de Euromart 3.000 S.L. Obtenida información del Registro Mercantil de Barcelona, conforme al artículo 222.8 de la Ley Hipotecaria, resulta que el objeto de la sociedad Euromart 3.000 S.L. es la actividad inmobiliaria en general y la adquisición, tenencia, disfrute y disposición por cuenta propia y con fondos propios, y con excepción de la intermediación por cualquier título, de toda clase de valores mobiliarios, con excepción de las actividades de instituciones de inversión colectiva y cualquier otra sujeta a la legislación específica. También resulta de los datos del Registro Mercantil de Barcelona, que la citada doña Alba Nolla Farrés actuó como Presidenta de la Junta General y Universal de Socios en la que se acordó el nombramiento del Administrador don Juan Nolla Miralles, por lo que dicha señora forma parte de la sociedad. Fundamentos de Derecho: 1. Aunque los administradores de las sociedades anónimas y limitadas tienen facultades en principio para otorgar toda clase de actos y contratos en nombre de la sociedad, según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que por su reiteración no es necesario citar, y aunque dicha doctrina incluye los denominados actos neutros como incluidos en las facultades de los administradores, porque pueden estar relacionados con el objeto social, sin embargo existen unos límites que resultan de la legalidad vigente, en los que se exige la autorización o aprobación de la Junta General de la sociedad para legitimar la actuación de los administradores. Así resulta de la doctrina de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, que en recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Cuenca, anula la Resolución DGRN de 22 de abril de 2003 en cuanto ésta había considerado suficiente la actuación de un Consejero Delegado respecto a un acto que se calificó como gratuito por dicha Sentencia, la cual exige que sea aprobada la operación por la Junta General de socios. 2. Dichos límites se centran especialmente en aquellos supuestos en que de los elementos probatorios aportados y de los que obran en el Registro, conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resulta que se trata o bien de actos que nada tienen que ver ni directa ni indirectamente con el objeto social de la sociedad o son contrarios al mismo, cuando además figuran elementos añadidos que determinan que no pueda realizarlos por sí sólo el Administrador de la sociedad, que son los que se han expresado al principio de esta nota. 3. En el presente caso, por una parte no se desprende qué relación directa o indirecta, puede tener el objeto de la sociedad con la garantía de un préstamo a favor de uno de los socios de la propia sociedad como es la señora doña Alba Nolla Farrés. Por tanto, la relación jurídica de hipoteca entre la sociedad y la citada señora, creada por la intervención del Administrador de la sociedad, es contraria en principio al objeto social, a falta de acreditaciones que pudieran revelar lo contrario, pues implica un acto de liberalidad en cuanto a la prestación de garantía inmobiliaria por parte de la sociedad a la citada señora, cuya razón de ser a efectos del objeto social habría de acreditarse, pues en otro caso prevalecería la configuración del acto como gratuito o liberal en cuanto a la relación jurídica de hipoteca entre sociedad y prestataria. 4. Por otra parte, el préstamo se ha concedido con carácter solidario a dicha señora y a la sociedad, pero sin expresar la proporción o cuantía que corresponde a una y otra, lo que representa una falta de claridad o transparencia a efectos de las relaciones jurídicas entre las mismas, que puede dar lugar a situaciones perjudiciales para la sociedad, pues no podrá saberse cuál es la parte que la sociedad debe reclamar a dicha señora en el supuesto de que la entidad acreedora exija la totalidad de la deuda a la sociedad. Y además, si la sociedad pretende transmitir la finca con precio representado en todo o en parte por la hipoteca a efectos de subrogación, retención o descuento, a que se refiere el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, tampoco podrá determinarse con claridad la operación de que se trate, lo que podría perjudicar a la sociedad en cuanto a la necesaria realización de actos jurídicos claros y precisos. 5. Y además, como complemento de todo lo anterior, el administrador que actúa como representante de la sociedad don Juan Nolla Miralles, tiene idéntico primer apellido que la prestataria doña Alba Nolla Farrés, lo que revela un importante indicio de parentesco, que inhabilitaría al Administrador para intervenir en préstamos concedidos a parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad garantizados con fincas de la sociedad, salvo, aparte de todo lo anterior, que se acreditara que no existe ninguna relación de parentesco a pesar de la identidad de apellidos y de la coincidencia de ser ambos socios de la misma sociedad. Ello determina que, en principio, se detecte un supuesto de conflicto de intereses por razón de parentesco, que exige la aprobación del acto por parte de la Junta General de socios, ya que el conflicto de intereses se produce por la doble actuación del representante en el acto, por una parte, como administrador de la sociedad y por otra parte por el