

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

11816 *RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Manuel Piña López y doña Isabel Domínguez Ribera, contra la negativa del registrador de la propiedad de Cocentaina, a inscribir un acta parcial de fin de obra.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Piña López y doña Isabel Domínguez Ribera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cocentaina, don Miguel Soria López a inscribir un Acta Parcial de Fin de Obra.

Hechos

I

Mediante Acta autorizada por doña María-Laura Muñoz Alonso, Notaria de Muro de Alcoy, los esposos don Manuel Piñar López y doña Isabel Domínguez Ribera manifiestan la terminación parcial de obra nueva.

II

Presentada la citada Acta en el Registro de la Propiedad de Cocentaina, fue calificada con la siguiente nota: Calificado el precedente documento, número 626 de Protocolo, otorgado el 12 de abril de 2005, ante doña María Laura Muñoz Alonso, Notario de Muro del Alcoy, Acta Parcial de Fin de Obra, acompañada de Diligencia de fecha 13 de diciembre de 2005, de la misma Notario autorizante, que complementa la anterior Acta, que fue presentada en este Registro el día 17 de julio de 2006, bajo el asiento 1987, del Diario 120, se suspende su inscripción en base a los siguientes Hechos: Se declaran un fin de obra parcial, en el que solo se acredita la terminación de una vivienda, tipo B, que es la porción dos de un edificio integrado por tres viviendas y constituido en Régimen de Propiedad Horizontal, sito en Agres, recayente a las calles Generalísimo o Mayor y Vicente Barrera o Ribador de Agres. Fundamentos de derecho: Del Artículo 19, apartados a, b y c, de la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/199, se desprende que el seguro se refiere a la totalidad del edificio, no puede comprender una sola de las viviendas. Y los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en concreto el artículo 46 en su apartado 3.º habla de edificio no de vivienda dentro del edificio, por lo tanto también se desprende que no cabe la finalización de obra de una vivienda mientras no esté terminado todo el edificio, la obra sigue estando en construcción. Sin entrar en si la Entidad Aseguradora que aparece «Shamrock Properties Overseas Limited», está o no facultada para actuar en España, puesto que aunque estuviera facultada tampoco se podrían inscribir la finalización parcial de la obra. Contra la presente nota puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en éste Registro o en cualquier otro Registro de la Propiedad o, en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o en el plazo de dos meses desde la Notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de

Provincia, por los trámites del juicio verbal en cuanto le sean aplicables. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Asimismo se le informa de su derecho a instar calificación registral sustitutoria de conformidad con el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Cocentaina, 3 de agosto de 2006.—El Registrador. Fdo.: Miguel Soria López.

III

Don Manuel Piñar López y doña Isabel Domínguez Ribera interpusieron recurso contra la anterior calificación, y alegaron: 1. Que con el Acta Parcial de final de obra de una de las fincas integrantes, susceptibles de aprovechamiento independiente, de un edificio compuesto de tres plantas altas y planta baja, así como los elementos comunes de dicho edificio conforme al Proyecto aprobado se acredita la terminación de una fase completa, consistente en una de las viviendas, ya que tal como consta dicha vivienda ha sido entregada y según se acredita mediante el certificado del Arquitecto el edificio se encuentra terminado a falta del interior de las otras dos viviendas del edificio. 2. Que dicha vivienda fue entregada mediante escritura de Ejecución de Permuta. 3. Queda claro que el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación es para todo el proceso de edificación, entendiendo por tal, como establece el artículo 2 de la Ley, tanto la acción como el resultado de construir un edificio, y puesto en conexión con el artículo 17 de la citada Ley respecto al régimen de responsabilidades y garantías se refiere a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, pero además la Ley en su artículo 6 refiere que la recepción de la obra podrá abarcar no sólo la totalidad sino también las fases completas y terminadas de la misma, de ahí que en cuanto a la formalización del seguro de caución, los asegurados serán siempre los sucesivos adquirentes del edificio o parte del mismo. Con lo cual, habiéndose constituido la correspondiente póliza de caución por plazo de diez años y para garantizar los daños que determina la Ley y todo ello establecido a favor de los adquirentes de la vivienda no se entiende porque no es inscribible como ora terminada. Que se han acreditado los requisitos exigidos por la Instrucción de 11 de septiembre de 2000 para la constitución de las garantías exigidas por la Ley de Ordenación de la Edificación.

IV

El Registrador de la Propiedad informó con fecha de 2 de octubre de 2006 y elevó el expediente a esta Dirección General con fecha de 10 de octubre de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.2 del Código Civil, 208 de la Ley Hipotecaria, 308 de su Reglamento, 2, 19, 20 y disposiciones adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por Ley 53/2002, de 30 de diciembre, 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 sobre inscripción de actos urbanísticos, la Instrucción de este Centro Directivo de 11 de septiembre de 2000 y la Resolución –Circular– también de esta Dirección General–de 3 de diciembre de 2003, y las Resoluciones –también de este Centro Directivo– de 28 de octubre de 2004, 5 de abril y 10 de junio de 2005 y 18 de mayo de 2006.

1. Se presenta en el Registro un «Acta parcial de fin de obra» en la que se declara haberse terminado, además de los elementos comunes, una de las fincas integrantes del edificio. Se presenta certificación del seguro a que se refiere el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

El Registrador suspende la inscripción por entender que el seguro debe referirse a la totalidad del edificio, y no solo a la vivienda cuya ins-

cripción se pretende y que del artículo 46 del Reglamento para la inscripción de actos urbanísticos se induce que no cabe la finalización de obra de una vivienda mientras no esté finalizado todo el edificio.

El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. Cuando la legislación aplicable se refiere al seguro del edificio y a la terminación de obra del mismo, se están refiriendo a «quod plerumque accidit», es decir, a lo que ocurre en la mayoría de los casos, pero ello no impide que existan supuestos –como el presente– en los que puede haberse terminado una vivienda, y ser la misma susceptible de aprovechamiento, sin haberse terminado todo el edificio. En este supuesto, basta con que el seguro garantice la vivienda que se inscribe.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de mayo de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

11817 *RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Giovanna Tornabuoni S.L., contra la negativa de la registradora titular del Registro Mercantil n.º 2, de Valencia, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad limitada.*

En el recurso interpuesto por don Luis Antonio Puebla Berlanga, como administrador único de la Sociedad «Giovanna Tornabuoni S.L.», contra la negativa de la Registradora doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, titular del Registro Mercantil número II de Valencia, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad limitada.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Valencia don Federico Ortells Pérez el 28 de julio de 2005, don Luis Antonio Puebla Berlanga constituyó una sociedad mercantil de responsabilidad limitada, unipersonal, que adoptaba la denominación social de «Giovanna Tornabuoni S.L.».

II

El 4 de octubre de 2005 se presentó copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia, causó asiento número 15 del Diario 475, y fue objeto de calificación negativa el 11 de octubre de 2005, por la que se expresa lo que a continuación se transcribe, únicamente respecto del fundamento de derecho relativo al defecto que es objeto de este recurso:

«Doña Laura María Cano Zamorano, Registradora Mercantil de Valencia Mercantil, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:...

Fundamentos de Derecho:

1.º Incidir la denominación adoptada a lo dispuesto [sic] en el artículo 401 del Reglamento del Registro Mercantil, que dispone en su apartado 1 que en la denominación de una sociedad anónima o de responsabilidad limitada, o de una entidad sujeta a inscripción no podrá incluirse total o parcialmente el nombre o el seudónimo de una persona sin su consentimiento.

2.º Falta de...

Contra la presente calificación cabe interponer recurso...

Valencia, a 11 de octubre de 2005.–La Registradora n.º II.–Fdo.: Laura M.ª de la Cruz Cano Zamorano.»

III

El 11 de octubre de 2005 dicha calificación fue notificada a don Luis Antonio Puebla Berlanga –según reconoce éste–, quien, mediante escrito

de 26 de octubre de 2005 –que causó entrada en el referido Registro Mercantil el mismo día–, interpuso recurso contra aquélla, en el que alegó, en esencia, lo siguiente: La calificación no es adecuada ni conforme a Derecho, por cuanto el nombre que adopta la empresa no coincide con ningún otro (tal y como certifica el Registrador Central de Madrid), y además no se corresponde con un nombre de persona física, sino, como se acredita en documento anexo, procede de un cuadro de Giovanni (sic) Ghirlandaio, por el que retrata a la dama noble florentina Giovanna Tornabuoni, motivo por el cual al haber fallecido dicha señora hace ya medio milenio no (sic) es imposible pedir autorización para ello, al no existir persona alguna que se llame como tal y venir referido el nombre al de una obra de arte del Renacimiento italiano del siglo XV.

IV

Mediante escrito de 9 de noviembre de 2005, la Registradora doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 18 de noviembre de 2005. En dicho informe expresa que se efectuó la preceptiva notificación al Notario autorizante, sin que éste haya presentado alegación alguna.

V

Por escrito de 26 de octubre de 2006, el recurrente solicitó que se procediera a dictar la pertinente resolución expresa del presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 126 y 146 del Código de Comercio; 2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 400, 401 y 402 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Córdoba de 10 de octubre de 2000 y de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9.ª) de 3 de mayo de 2005; y las Resoluciones de 8 de octubre de 1998 y 14 de abril de 2000, entre otras.

1. Es objeto del presente recurso la negativa de la Registradora Mercantil a inscribir la escritura por la que, con la denominación «Giovanna Tornabuoni», se constituye una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal cuyo socio único no ostenta aquel nombre. A juicio de dicha funcionaria calificadoras, es aplicable el artículo 401.1 del Reglamento del Registro Mercantil, según el cual en la denominación de una sociedad de responsabilidad limitada no podrá incluirse total o parcialmente en nombre o el seudónimo de una persona sin su consentimiento.

2. La atribución de personalidad jurídica a las sociedades mercantiles, al igual que ocurre con otras entidades a las que también se les reconoce aquélla, impone la necesidad de asignarles un nombre que las identifique en el tráfico jurídico como sujeto de Derecho que se erige en centro de imputación de derechos y obligaciones.

Respecto de la utilización de una denominación subjetiva, y como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 8 de octubre de 1998, «[e]l distinto régimen jurídico de las sociedades personalistas frente al aplicable a las de capital ha llevado al legislador a imponer unos distintos criterios a la hora de integrar el signo distintivo de las mismas que es su denominación. Y así, aparte de las reglas relativas a las menciones identificativas de la forma social, nos encontramos con que las primeras han de girar bajo el nombre de todos los socios colectivos, de algunos de ellos o de uno solo, debiendo añadir en los dos últimos casos, al nombre o nombres que se expresen, las palabras «y Compañía», y en el caso de ser comanditaria simple, las de «Sociedad en comandita», nombre colectivo que constituirá la razón o firma social (artículos 126 y 146 del Código de Comercio). Esa exigencia legal de inclusión del nombre de alguno de los socios colectivos se traduce a nivel reglamentario en la necesidad de expresar su nombre y apellidos o al menos el nombre y uno de los apellidos, sin que, curiosamente, se haya regulado el supuesto de ser el socio colectivo una persona jurídica (artículo 400.2 del Reglamento del Registro Mercantil). Para las segundas, si bien a nivel legal tan solo existe la prohibición de adoptar una denominación idéntica con la de otra sociedad preexistente y la necesidad de incluir la indicación de la forma social (cfr. artículos 2 de las Leyes de Sociedades Anónimas y de Responsabilidad Limitada), se admite en sede reglamentaria que puedan optar por una denominación de fantasía u otra subjetiva, caso éste en que la inclusión total o parcial de nombre o seudónimo de una persona exige su consentimiento, que se presume prestado cuando dicha persona sea socio de la misma (artículo 401.1 del mismo Reglamento)».

En dicha resolución se concluyó que el simple recurso al criterio sistemático en la interpretación de dichas normas debe conducir a entender que el nombre cuya inclusión en la denominación social contempla el artículo 401 del Reglamento del Registro Mercantil ha de ser el mismo que necesariamente ha de estar incluido en la razón social a que se refiere el artículo 400.2 del mismo Reglamento, es decir, que debe como mínimo referirse al nombre propio y al menos un apellido.