

catastral, que induce a pensar que en ningún título anterior se ha hecho constar la misma, ni se ha aportado certificación catastral que haya permitido contrastar datos al registrador. Respecto del artículo 298 número 3º del Reglamento Hipotecario: ¿por qué el Registrador aplica el párrafo 1º o el párrafo 3º y se salta el párrafo 2º, como si no existiera? Son supuestos independientes, con sus propios requisitos, y se pueden utilizar indistintamente. En el supuesto concreto de que se trata la persona que realiza la rectificación de la cabida es el vendedor y no necesita título traslativo, sino una certificación catastral descriptiva y gráfica. Luego, una vez rectificada la superficie, vende la finca, como es lógico, ya que la finca estaba con la descripción recogida antes de la venta.

En el presente supuesto no hay duda de la identidad de la finca, que nadie alega, y se tiene que aplicar lo que dispone el artículo 53-ocho de la Ley 13/1996. Este precepto coincide con el párrafo segundo del número 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. A mayor abundamiento, los actuales artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial obligarían hoy a hacer lo mismo con carácter inequívocamente forzoso, si es que no lo era antes con la Ley 13/1996, y el registrador, si no hay un impedimento que surja del Registro, lo tiene que inscribir. Esta es la doctrina que ha venido sosteniendo esta Dirección General en sus resoluciones recientes (a modo de ejemplo las de 27/07/2005, 1/7/2006, 29/04/2006). Si no hay duda de la identidad de la finca, que no la hay ni se aduce; si en el Registro no existe ni constancia previa de referencia catastral, que haya supuesto alguna coordinación con el Catastro que le permitiese haber examinado una realidad distinta a la hoy recogida; y si de la certificación catastral descriptiva y gráfica y de la certificación del Secretario del Ayuntamiento, ambas aportadas, se deduce la antigüedad de la construcción y de la situación sin reclamación alguna; cabe concluir que la descripción de la finca en la escritura es la que realmente debe tener la finca y no la recogida en la inscripción del Registro de Olvera.

#### IV

Mediante escrito de 7 de marzo de 2007, el Registrador de la Propiedad don Bernardo Felipe Ariño elevó el expediente, que incluye su informe, a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.Ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo de 1999, 2 de febrero de 2000, 3 de enero de 2005, 17 y 18 de febrero, 16 de mayo, 24 de junio y 8 de octubre de 2005 y 23 de marzo, 29 de abril y 1 de julio de 2006.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir un exceso de cabida de 77 m.<sup>2</sup> sobre finca que consta inscrita con una superficie de 36 m.<sup>2</sup>, exceso que se refleja en una escritura de declaración de obra nueva y compraventa, a la que se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

2. Como tiene reiteradamente señalado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que sea indudable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos ya registrados. Fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encuadra sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

Por lo dicho, la duda acerca de la naturaleza del exceso, a diferencia de lo que alega el recurrente, no ha de entenderse en el sentido de que se ponga en cuestión que la finca sobre la que se declara el exceso sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita a nombre del declarante; sino que la duda radica en determinar si la total cabida que ahora se justifica que tiene es la que tenía en el momento en que la adquirió dicho declarante en virtud del título que motivó la inscripción a su nombre. Se impide así que entre en juego la exigencia del artículo 53.Ocho, de la Ley 13/1996 de que de la «descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulte la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida».

Y tal duda está totalmente fundada en el caso que se debate, dada la notable disparidad existente entre la cabida inscrita y la que ahora se

pretende registrar, sin que se justifique la adquisición de tal exceso por el transmitente; justificación que (en línea con lo anteriormente indicado acerca de la naturaleza inmatriculadora de la operación pretendida) habrá de hacerse no por los medios previstos para meras rectificaciones de superficie, sino por alguno de los otros procedimientos previstos por el legislador, y que ofrecen mayores garantías, como son el expediente de dominio, el acta de notoriedad, o la inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (artículos 199 y 200 Ley Hipotecaria). Y sin que a estos efectos sea de ninguna ayuda la certificación municipal incorporada a la escritura; en primer lugar, porque dicho medio no está legalmente previsto para la registración de los excesos de cabida, y, en segundo lugar, porque dicha certificación se centra en la edificación existente sobre la finca, extremo acerca de cuya inscripción el registrador no ha puesto impedimento alguno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 3 de octubre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**19286** RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Teresa Jiménez Aguilar, contra la negativa del registrador mercantil de Granada, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso interpuesto por doña Teresa Jiménez Aguilar contra la negativa del Registrador Mercantil de Granada, don José Ángel García Valdecasas Butrón a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

#### Hechos

#### I

Mediante escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales de la compañía mercantil «Progreso, Comunicación y Telefonía, S. L.», se procedió a la renuncia y nombramiento de cargos recogidos en la certificación unida a la matriz. Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador Mercantil que suscribe, 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: diario/asiento: 104/657. F. Presentación: 01/06/2007. Entrada: 1/2007 / 5.053,0. Sociedad: «Progreso Comunicación y Telefonía, S. L.». Autorizante: Antonio Velasco Casas. Protocolo: 2002/1191 de 14/03/2002. Fundamentos de derecho (Defectos). 1.—RDL 4/2004 de 5 de marzo. Artículo 131. Baja en el índice de entidades. 1. La Agencia Estatal de Administración Tributaria dictará, previa audiencia de los interesados, acuerdo de baja provisional en los siguientes casos: Cuando los débitos tributarios de la entidad para con la Hacienda pública del Estado sean declarados fallidos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación. Cuando la entidad no hubiere presentado la declaración por este impuesto correspondiente a tres períodos impositivos consecutivos. 2. El acuerdo de baja provisional será notificado al Registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en o sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquélla concerna sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades. 3. El acuerdo de baja provisional no exime a la entidad afectada de ninguna de las obligaciones tributarias que le pudieran incumbir. 2.—La sociedad está dada de baja en el índice de Entidades, no pudiendo practicarse inscripción alguna en la hoja abierta a la sociedad, mientras no sea rehabilitada, de conformidad con el artículo 131 del RDL 4/2004 que se transcribe a continuación y el artículo 96 del RRM. De conformidad con el primer precepto el cierre de la hoja es absoluto pues el mismo no contempla excepción alguna. Por su

parte la DGRN en resoluciones de 2, 8 y 9 de junio de 1994 y 9 de mayo de 1996, ratifica esta doctrina aún cuando el cese de administrador sea anterior a la baja. La resolución de la DGRN de 25 de febrero de 2006, citada por el interesado en escrito acompañado a la escritura, se refiere al cierre por falta de depósito de cuentas y no al cierre por baja en hacienda. RDL 4/2004 de 5 de marzo. Artículo 131. Baja en el índice de entidades. La Agencia Estatal de Administración Tributaria dictará, previa audiencia de los interesados, acuerdo de baja provisional en los siguientes casos: Cuando los débitos tributarios de la entidad para con la Hacienda pública del Estado sean declarados fallidos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación. Cuando la entidad no hubiere presentado la declaración por este impuesto correspondiente a tres períodos impositivos consecutivos. 2. El acuerdo de baja provisional será notificado al Registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquélla concierna sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades. 3. El acuerdo de baja provisional no exime a la entidad afectada de ninguna de las obligaciones tributarias que le pudieran incumbir. 3.-La hoja de la sociedad esta cerrada por falta de depósito de cuentas de los ejercicios de 2001, 2002 y 2003, 2004 y 2005 de conformidad con el artículo 378 del RRM. Este cierre sólo afectaría, en su caso, a los nombramientos y no a los ceses. 4.-Dado que el administrador, don Manuel de Jesús León Collar, según la certificación unida, presentó su dimisión por escrito, debe constar la fecha en que esta se produjo de conformidad con el artículo 147 del RRM. 5.-Falta provisión de fondos para el BORME. Vid. artículo 426 RRM. En relación con la presente calificación puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta capital mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de noviembre. Granada a 5 de junio de 2007.-Firma ilegible».

## II

Doña Teresa Jiménez Aguilar, representada por don Benjamín Muñoz Zamora, interpuso recurso contra la anterior calificación, con relación a la negativa a inscribir su cese como administradora de la compañía, en base a los siguientes argumentos: Que la baja provisional por motivos fiscales es un ejemplo de incidencia fiscal en el ámbito mercantil, reflejado en los artículos 96 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil y 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, para la que se establecen excepciones al cierre de la hoja registral, tal como la inscripción del cese de administrador. Que la baja fiscal no puede ser obstáculo para la inscripción en el Registro Mercantil del cese como administradora de la recurrente, ya que se le está privando del derecho de protección frente a terceros, obligándole a figurar como administradora contra su voluntad y habiendo sido sustituida. Cita a favor de su pretensión la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de febrero de 2006 y solicita la inscripción parcial de la escritura objeto de la nota de calificación, en cuanto al cese como administradora.

## III

El Registrador emitió informe el día 17 de julio de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 131 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades; el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil; así como la Resolución de este Centro Directivo de 25 de febrero de 2006.

1. Se debate en este recurso si es posible la inscripción de la renuncia de un administrador de una compañía mercantil, cuando en el folio registral abierto a la sociedad figura la nota marginal prevista en el artículo 96

del Reglamento del Registro Mercantil, por haber sido dada de baja aquélla en el índice de sociedades por incumplimiento de obligaciones fiscales.

2. El artículo 131 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades, ordena que el acuerdo de baja provisional en el índice de sociedades debe ser notificado al Registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquélla concierna sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades.

3. El Reglamento del Registro Mercantil, en su artículo 96, admite contadas excepciones a ese cierre, entre las cuales no se encuentra el cese o renuncia de administradores: practicado en la hoja registral el cierre derivado de esa baja fiscal, sólo podrán extenderse los asientos ordenados por la autoridad judicial o aquéllos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales.

4. Las consecuencias de la constancia registral de la baja fiscal en el índice de sociedades, son así en nuestro Derecho mucho más rigurosas que en sede de falta de depósitos de cuentas, donde los supuestos excepcionados al cierre registral son más numerosos, y entre los que sí se encuentran el cese o dimisión de administradores (cfr. artículos 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y 378 del Reglamento del Registro Mercantil).

5. La Resolución de este Centro Directivo de 25 de febrero de 2006, alegada por la recurrente, no es aplicable al supuesto de baja fiscal en el índice de sociedades, sino a la falta de depósito de las cuentas anuales, por lo que no puede amparar en el supuesto de hecho que motiva este expediente, la inscripción parcial de la escritura de elevación a público por la que se renuncia al cargo de administrador.

6. Por otra parte la distinta solución normativa en cuanto a los efectos del cierre registral por falta de depósito y por baja en el índice de sociedades, con relación al cese y renuncia de administradores está plenamente justificada, dado que en el segundo caso se produce por un incumplimiento de obligaciones fiscales por parte de la compañía mercantil, acreditado por certificación de la Hacienda Pública, de las que puede responder el administrador, por lo que no debe facilitarse su desvinculación frente a terceros.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil 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, 4 de octubre de 2007.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**19287**

*RESOLUCIÓN 3D0/38198/2007, de 10 de octubre, del Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial «Esteban Terradas», por la que se publican las cuentas anuales, correspondientes al año 2006.*

En aplicación de lo dispuesto en el apartado tercero de la Orden EHA/777/2005, de 21 de marzo, por la que se regula el procedimiento de obtención, formulación, aprobación y rendición de las cuentas anuales para las entidades estatales de derecho público a las que sea de aplicación la Instrucción de Contabilidad para la Administración Institucional del Estado, esta Dirección resuelve la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» del resumen de las cuentas anuales del Organismo Autónomo Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial «Esteban Terradas».

Madrid, 10 de octubre de 2007.-El Director General del Instituto Nacional de Técnica Aeroespacial «Esteban Terradas», Fernando González García.