

a un período de cinco años (artículo 220 del Reglamento Hipotecario), sistema éste que también da satisfacción al principio de determinación del derecho constituido.

4. En cuanto al tercero de los defectos de la nota recurrida se han de distinguir en él dos aspectos. Por un lado, y por lo que respecta al contenido de la cláusula décima transcrita en los hechos, donde, en definitiva, viene a establecerse que la certificación expedida por la entidad acreedora con referencia a su contabilidad hará fe en juicio y fuera de él, ha de confirmarse el rechazo de su inscripción pues al ser la eficacia probatoria de los documentos, así como la determinación de los títulos dotados de fuerza ejecutiva, materias sujetas a normas de orden público sustraídas a la autonomía de la voluntad (cfr. artículos 596 y siguientes y 1.429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1.216 y 1.230 del Código Civil), aquella cláusula carece de validez.

Ahora bien, de ello no puede seguirse que el rechazo de aquella cláusula cierre el Registro, tal como entiende el Registrador, a la inscripción de las 15.ª y 16.ª, donde se prevé que el ejercicio de la acción real pueda llevarse a cabo por el procedimiento judicial sumario o el extrajudicial, pues como tiene declarado este centro directivo (vid. Resoluciones de 6 de octubre de 1994 y 9 y 10 de octubre de 1997) el silencio del título que se inscriba sobre la forma de acreditar y concretar la existencia e importe de la deuda garantiza podrá suponer una dificultad u obstáculo para su ejercicio, pero no impide que llegado el momento pueda el acreedor obtener un título suficiente para la ejecución por alguno de tales procedimientos.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a los tres defectos recurridos en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Madrid, 24 de agosto de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

21506 *RESOLUCIÓN de 25 de agosto de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Carboneras don José María Cano Calvo, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Vera don José Luis Lacruz Bescós, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Carboneras don José María Cano Calvo, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Vera don José Luis Lacruz Bescós, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 22 de junio de 1994 por el Notario de Carboneras don José María Cano Calvo, doña Francisca Jodar Flores vendió a doña Ginesa Najar Jordar la mitad indivisa de una finca en Mojácar, al pago de Charcos Mermejós. Consta en la comparecencia de la escritura que la compradora es de nacionalidad francesa, vecina de Mojácar, en Cañada Aguilar, sin número, y con tarjeta de identidad francesa número LR94254, manifestando posteriormente la misma que es no residente, acreditando su nacionalidad con la documentación reseñada y que se realiza la operación por razones de urgencia. Se incorpora a la escritura el impreso modelo MC-3A de declaración de inversiones extranjeras en bienes inmuebles.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vera fue calificada con la siguiente nota: «No se toma razón del precedente documento por observarse las siguientes faltas de naturaleza subsanable: Primera.—Habiéndose otorgado la escritura sin acreditar la residencia de la compradora, de nacionalidad francesa, por razones de urgencia, no se ha acompañado a la escritura, a efectos de su inscripción en el Registro, la justificación de dicha no residencia, cuya exigencia viene impuesta por el artículo 17.1 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras en España. En el caso de que fuera residente,

como se hace constar en la comparecencia y en el modelo M-C-3-A, tampoco se acredita dicha circunstancia. Artículos 2 del Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre; 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, e Instrucción única de la Resolución de 26 de octubre de 1992 de la Dirección General de Transacciones Exteriores. Segunda.—En la línea tercera del expositivo I, aparece una raspadura, que puede afectar a la descripción de la finca, no salvada. Artículos 26 de la Ley del Notariado y 152 y 243 del Reglamento Notarial. Tercera.—No se expresa con claridad suficiente la circunstancia del domicilio de la compradora, al efecto de hacer constar en la inscripción su variación con respecto al asiento anterior, en el que consta un domicilio en Francia, mientras que en la precedente escritura figura un domicilio en Mojácar en la comparecencia y en el modelo MC-3A, manifestando la compradora que no es residente, y en la escritura de poder hace constar la poderante que la apoderada y compradora reside accidentalmente en Mojácar. Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, regla 9.ª del artículo 51 y artículo 98 del Reglamento Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Vera, a 28 de julio de 1994.—El Registrador». Sigue la firma ilegible.

III

Don José María Cano Calvo, como Notario autorizante de la escritura, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación fundándose en lo siguiente: Que claramente resulta de la escritura que la otorgante que adquiere no es residente; que en cuanto a la necesidad de acreditar la no residencia conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, hay excepciones como resulta de la propia Resolución de 26 de octubre de 1992 que cita el propio Registrador, donde se admite el que por razones de urgencia se formalice la operación aun cuando no se disponga en tal momento de la certificación negativa de residencia, siempre que el inversor haga manifestación de su condición de no residente y acredite su nacionalidad con exhibición de su documentación, circunstancias que se harán constar por el fedatario en el documento público y se reflejarán, también, en la declaración a remitir al Registro de Inversiones Extranjeras; todo ello, con independencia de la obligación que tiene el inversor de obtener aquella certificación y remitirla a la Dirección General de Transacciones Exteriores; que el final de la nota primera no merece ninguna consideración, tan solo recordar que la no residencia a efectos de inversiones no se acredita tan solo con la manifestación del otorgante, sino que es necesario cumplir los requisitos que el Registrador cita; que en cuanto al segundo punto de la nota ciertamente existe la raspadura no salvada en la copia pero sí en la matriz, motivado por la urgencia, pero en tal caso por aplicación del artículo 243 del Reglamento Notarial ha de tenerse por no puesta, con lo que la finca quedaría descrita como en el título anterior, y que hecho de que no afecta a la descripción lo demuestra el que se haya inscrito el título anterior en el que no se expresaba el término municipal donde se ubicaba la finca; que en cuanto al tercer punto de la nota, la Ley Hipotecaria no habla en los preceptos que se citan del domicilio y la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento dice que se hará constar si consta en el título, pero no dice que si cambia el domicilio se negará la inscripción, y en cuanto a la falta de claridad de ese domicilio habrá que estar al artículo 2 del precitado Real Decreto 671/1992, del que se deduce que los inversores pueden tener en el extranjero su residencia principal y en España otro domicilio, derecho que aparece reconocido por el artículo 13.1 de la Constitución.

IV

El Registrador, en su informe, parte de la base de que los defectos señalados en su nota derivan de las contradicciones que resultan del documento a inscribir, los complementarios y los asientos del Registro y de las dudas sobre si el adquirente es o no residente, extremo que de ser el segundo requiere justificarse; que de tales documentos resulta que en el poder figura como residente accidentalmente en Mojácar y en la escritura, tras declarar que es vecina de dicha localidad, manifiesta que no es residente, lo que obliga al Registrador a exigir, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, la justificación de dicha condición; que en el modelo de declaración al Registro de Inversiones Extranjeras, aunque no es título inscribible, ni constituye prueba, se contienen unos datos relativos a dicha circunstancia y en este caso se ha consignado el domicilio de España, lo que está en contra de lo manifestado; que en el apartado 3.º de la Instrucción 7.ª de la Resolución de 6 de julio de 1992 de la Dirección General de Transacciones Exteriores se establece que en la declaración ha de constar la circunstancia de la manifestación de no residencia, lo que en este caso no ocurre, dando

lugar a dudas sobre dicho extremo; que esta misma resolución tan solo autoriza por razones de urgencia la formalización en instrumento público sin necesidad de acreditar la no residencia, pero nada dice respecto de la inscripción, de donde ha de deducirse que para ésta última es necesaria aquella justificación; que en cuanto al segundo de los efectos de la nota ha de tenerse en cuenta que lo calificado es la copia y no la matriz de la escritura, y en aquella el soberrraspado existe sin aparecer salvado; que el hecho de que la finca se identifique igual teniendo tales palabras por no puestas y que anteriormente se inscribiera un título en el que faltaban, no elimina la existencia de un defecto en el documento que con arreglo a la legislación notarial afecta a sus formalidades; que en cuanto al último defecto, el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario establece que se hará constar el domicilio «con las circunstancias que lo concreten» y en este caso el Registrador, a la vista del poder, otorgado cinco días antes que la escritura y donde consta la adquirente como residente «accidental» en Mojácar, la inscripción previa, donde consta domiciliada en Francia y el que se le asigna en la escritura, necesita la oportuna aclaración; que admitiendo que un no residente pueda tener una residencia secundaria en España, constituyendo ambas domicilios, el domicilio implica habitualidad o permanencia que no puede darse en quien reside «accidentalmente»; que según el artículo 40 del Código Civil el domicilio implica residencia habitual; que si bien para la constancia del mismo es suficiente la sola manifestación, en este caso resulta confusa sobre si el pretendido domicilio ha pasado a ser tal, es meramente accidental, si lo mantiene en el extranjero y el señalado tan solo lo es a efectos de recibir notificaciones.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó auto desestimando el recurso pero centrado tan solo en el primero de los defectos, el no acreditarse la no residencia de la compradora.

VI

El recurrente se alzó frente al auto presidencial, insistiendo en especial en haberse cumplido con lo dispuesto en el artículo 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, en relación con la Resolución de 26 de octubre del mismo año de la Dirección General de Transacciones Exteriores.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2 y 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras en España; la regla 7.ª3 de la Instrucción de 6 de julio de 1992 de la Dirección General de Transacciones Exteriores y la Resolución de 18 de enero de 1995.

1. En el presente recurso se da la circunstancia de que habiendo sido tres los defectos consignados en la nota de calificación, todos ellos recurridos, el auto ahora apelado tan solo resuelve en cuanto al primero, sin pronunciamiento alguno respecto de los otros dos. Al haberse alzado el recurrente frente a dicho Auto, sin reiterar su oposición a los defectos no resueltos por él ni hacer alusión a los mismos, tan solo ha de estarse a la concreta cuestión a que la alzada se refiere.

2. El defecto objeto de debate plantea una cuestión análoga a la resuelta por Resolución de 18 de enero de 1995. Se decía en ella que la relevancia que en orden a calificar una inversión como extranjera tiene el hecho de la residencia del inversor, que no su nacionalidad, llevó al artículo 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras en España, a imponer tanto a los fedatarios públicos ante los que se formalizara el negocio determinante de tales inversiones como a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles el control de legalidad de las mismas a través de la exigencia de que les fuera acreditada la no residencia en España del inversor, circunstancia que, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.º del mismo Real Decreto, habría de tener lugar según lo establecido en el artículo 2.4 del Real Decreto 1816/1991 que, por lo que a las personas físicas se refiere, establecía que se justificaría a través de la certificación negativa expedida por el Ministerio del Interior con una antelación máxima de dos meses.

Los inconvenientes que en la práctica planteaba ese sistema a la vista de la demora que normalmente acompañaba la expedición de tal certificación, incompatible en ocasiones con la urgencia del otorgamiento, llevaron a la Dirección General de Transacciones Exteriores a modificar, por Resolución de 26 de octubre de 1992, la regla 7.ª3 de su Instrucción de 6 de julio anterior en el sentido de permitir la formalización por razones de urgencia del negocio determinante de la inversión extranjera, siempre que el inversor manifestase su condición de no residente y acreditase

su nacionalidad extranjera mediante la exhibición del pertinente documento, dejando para un momento posterior la necesidad de aquella acreditación, que en todo caso seguía siendo necesaria, a la Dirección General de Transacciones Exteriores una vez obtenido el certificado correspondiente.

De todo ello se dedujo que si en tales circunstancias estaba justificada la autorización del documento, igualmente debía estarlo su inscripción registral, pues también a los Registradores debía hacerse extensiva la dispensa de la justificación de la no residencia que pasaba a ser cometido de aquella Dirección General y habida cuenta que el régimen sancionador de la infracción de las normas vigentes sobre inversiones extranjeras previsto en la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, sobre Régimen Jurídico del Control de Cambios, no alcanza hoy en día a la validez y eficacia del negocio adquisitivo. Y sin que, por otra parte, exista norma alguna que faculte a los Registradores para calificar el cumplimiento por los fedatarios de la obligación de tramitar la comunicación al Registro de Inversiones extranjeras de la inversión realizada ni su contenido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado.

Madrid, 25 de agosto de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

21507 *RESOLUCIÓN de 26 de agosto de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez y por don Vicente Burgos Antón, éste en representación de «Cerámicas Ibéricas, Sociedad Anónima», frente a la negativa de doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, Registradora mercantil de Valencia II, a inscribir determinados acuerdos sociales de aumento de capital, adaptación de Estatutos y reactivación de sociedad.*

En los recursos gubernativos acumulados interpuestos por el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez y por don Vicente Burgos Antón, éste en representación de «Cerámicas Ibéricas, Sociedad Anónima», frente a la negativa de doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, Registradora mercantil de Valencia II, a inscribir determinados acuerdos sociales de aumento de capital, adaptación de Estatutos y reactivación de sociedad.

Hechos

I

Por acta autorizada el 30 de junio de 1992 por el Notario de Liria don Emilio Vicente Orts Calabuig, se protocolizó una certificación parcial de los acuerdos adoptados por la Junta general universal de la sociedad «Cerámicas Ibéricas, Sociedad Anónima», celebrada el 29 del mismo mes, en la que se acordó la adaptación de los Estatutos sociales a la Ley de Sociedades Anónimas y la ampliación del capital social a 10.000.000 de pesetas, facultando al Consejo de Administración para llevarlo a término según proceda y en toda su extensión.

En escritura autorizada por el Notario de Valencia don Manuel Ángel Rueda Pérez el 3 de abril de 1996, se elevaron a públicos los acuerdos de la Junta general universal de la misma sociedad, celebrada el 18 de diciembre de 1995, de ejecución del acuerdo de aumento de capital acordado por la anteriormente reseñada, modificando el artículo 5.º de los Estatutos sociales aprobados también en aquella Junta, la renovación y distribución de cargos en el Consejo de Administración, a la vez que se formalizaban otros acuerdos de dicho Consejo de Administración. Quedó protocolizada una certificación, en que se incluían los Estatutos sociales, acreditativa de que se correspondían con los que obraban incorporados al acta de la referida Junta de 18 de diciembre de 1995.

Por escritura autorizada bajo la fe del mismo Notario señor Rueda Pérez el 24 de septiembre de 1996, se elevaron a públicos los acuerdos de la Junta general universal de la repetida sociedad «Cerámicas Ibéricas, Sociedad Anónima», celebrada el 11 del mismo mes, en la que se acordó por unanimidad la reactivación de la sociedad.