

se expresan las partidas del balance mediante la especificación de los apartados o epígrafes principales a que se refiere el artículo 175 de dicha Ley («Accionistas por desembolsos no exigidos», «Inmovilizado» y «Activo circulante», con las sumas respectivas, como únicas partidas del Activo; «Fondos propios» y «Acreedores a corto plazo», con las cifras correspondientes a cada una, como partidas del Pasivo), sin consignar desglose alguno, pero por unas cantidades totalmente coincidentes con las que figuran en el balance unido a la escritura calificada.

El Registrador deniega el acceso al Registro de la referida escritura porque, según la nota de calificación «no se ha publicado la totalidad del balance, como exige el artículo 275 LSA».

2. Un criterio tan rigurosamente formalista como el mantenido por el Registrador no puede ser confirmado. Dirigida la liquidación a la determinación de la existencia o inexistencia de un remanente de bienes repartible entre los socios para, previa satisfacción de los acreedores sociales en su caso, proceder a su reparto y a la cancelación de los asientos registrales de la sociedad, se hace imprescindible la formulación de un balance final que debe reflejar fielmente el estado patrimonial de la sociedad una vez realizadas las operaciones liquidatorias que aquella determinación comporta. Por su función, como verdadera cuenta de cierre, este balance puede ser confeccionado de forma bien simple, siempre que sirva para fijar el patrimonio social repartible, si lo hubiera, y determinar con exactitud la parte que a cada socio corresponda en el mismo, sin que, por tanto, deba ajustarse necesariamente a las normas legales sobre la formación de las cuentas anuales (cfr. artículos 174 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas), toda vez que no tiene por finalidad recoger las consecuencias de la actividad social desde las últimas cuentas anuales para determinar el resultado, sobre la base de la fijación del reparto del dividendo y con información sobre las garantías patrimoniales, sino que se trata más bien de una síntesis de la situación patrimonial de la sociedad presidida, en su estructura, por la idea de determinación de la cuota del activo social que deberá repartirse por cada acción (cfr. artículo 274.2 de la Ley de Sociedades Anónimas).

En el presente caso, el balance aprobado y publicado refleja suficientemente el estado patrimonial de la sociedad, con lo que ha quedado cumplida una de las funciones de su publicación, en tanto que medio de publicidad meramente informativa, con carácter de aviso de clausura de la liquidación. Por el hecho de que se exprese un desglose más detallado de las partidas del balance incorporado a la escritura frente al más simplificado que ha sido objeto de publicación, pero con fiel correspondencia entre ambos en lo esencial, no puede estimarse que quede desvirtuada la eficacia de la aprobación y publicación del balance, ni menoscabada la garantía que dicha publicación comporta para los socios (en tanto que «dies a quo» del cómputo del plazo de impugnación del balance —artículo 275.2 de dicha Ley—), máxime si se tiene en cuenta que en el supuesto debatido el balance final cuenta con la aprobación unánime de todos los socios en junta universal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el presente recurso con revocación de la decisión y de la nota del Registrador.

Madrid, 6 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

**16313** *RESOLUCIÓN de 7 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Sáez Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Valencia, don Aurelio Martín Lanzarote, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Onofre Marmaneu Laguía, en representación de doña María Sáez Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Valencia, don Aurelio Martín Lanzarote, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El 4 de marzo de 1996, a instancia de doña María Sáez Hernández, se promueve expediente de dominio, ante el Juzgado de Primera Instancia

número 15 de Valencia, al amparo de lo dispuesto en los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria y 285 y siguientes del Reglamento. El 21 de noviembre de 1996, se dicta auto por el que se señala: «Se declara justificado el dominio a favor de doña María Sáez Hernández, esposa del difunto Fernando Cubells Zahonero, de la vivienda... que constituye la finca 3.856 del Registro de la Propiedad número 12 de Valencia, acordando su inscripción contradictoria vigente obrante en dicho Registro...». El 13 de febrero de 1997, se expide testimonio de dicho auto y su firmeza.

##### II

Presentado el testimonio de dicho Auto en el Registro de la Propiedad número 12 de Valencia, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Valencia, en el expediente de dominio 191/1996, presentado en el Registro bajo el asiento 1877/18 (y aun entendiendo que los pasos adecuados hubieran sido la elevación a público del documento privado de compraventa, hecha dicha elevación por los herederos del vendedor y comprador, o en su defecto, en el juicio declarativo correspondiente, y luego hacer la herencia de don Fernando Cubells) se considera que para inscribir dicho auto debería expresarse necesariamente (conforme al artículo 286 del Reglamento Hipotecario) que se ha cumplido lo establecido en el artículo 202 —párrafo 2.º y 3.º—, de la Ley Hipotecaria, al ser la inscripción contradictoria que se manda cancelar de menos de treinta años de antigüedad. Además del documento privado examinado, se presume que en la adquisición tenía el carácter de ganancial de don Fernando Cubells y doña María Sanz Hernández, por lo que no puede practicarse la inscripción a nombre sólo de dicha señora, sin la liquidación de la sociedad de gananciales hecha por la misma con la intervención de todos los herederos del citado comprador. Por último, deberá cumplirse lo establecido en el artículo 276 del Reglamento Hipotecario y señalar las circunstancias de la persona a cuyo favor se practique la inscripción, conforme al artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.—Valencia, 3 de junio de 1998.—El Registrador, Aurelio Martín Lanzarote».

Por el recurrente se pone en conocimiento del Juzgado la nota del Registrador, y por providencia de 30 de junio de 1997 se aclara el Auto mediante adición al mandamiento que se presentan de nuevo en el Registro de la Propiedad número 12 de Valencia, siendo calificados con la siguiente nota: «Examinado el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Valencia, en el expediente de dominio 191/96, presentado en este Registro nuevamente bajo el asiento 1747/19, junto con la adición de dicho Juzgado de fecha 7 de julio de 1997, se reitera la calificación que se hizo —cuya copia se acompaña— a excepción de lo señalado en cuanto a las circunstancias de la persona a cuyo favor se practique la inscripción que es lo único que se aclara en la adición citada.—Valencia, 1 de octubre de 1997.—El Registrador, Aurelio Martín Lanzarote».

##### III

El Procurador de los Tribunales don Onofre Marmaneu Laguía, en representación de doña María Sáez Hernández, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que las notas de calificación concretan dos afirmaciones: a) Que el procedimiento no es el oportuno y en cualquier caso faltaría que el auto recogiera lo establecido en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. b) Que la adquisición de la finca se realizó con el carácter de ganancial y por tanto debe practicarse la liquidación de dicha sociedad. Que con respecto a la primera afirmación se señala que se optó por el procedimiento que parecía más seguro, más rápido y económico, el cual fue sometido a informe del fiscal, el cual nada opuso a su tramitación. Además conforme a la regla 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y 272 del Reglamento se publicaron dos veces edictos en el Ayuntamiento y Juzgado, en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. Que con relación a la segunda afirmación se pretende la inscripción a favor de la sociedad de gananciales de la que forma parte la recurrente. A este respecto el Registrador manifiesta la necesidad de liquidar la sociedad de gananciales con la intervención de los herederos, sin tener en cuenta que los mismos han sido convocados mediante edictos para que como partes afectadas pudieran personarse en la causa para hacer valer sus derechos, incluida la petición de nulidad del procedimiento. Que se solicitó del Juzgado el cumplimiento de las resoluciones judiciales siendo rechazada tal petición.

##### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que al alegar el promotor del expediente una adquisición directa del

titular registral (pues la finca está inscrita a nombre de don Bartolomé Roca Cortell, otorgante como vendedor del documento privado que sirve de base al expediente de reanudación del tracto sucesivo) no está interrumpido el tracto sucesivo. Por lo tanto el problema a solventar es el de falta de titulación formal para la inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) a la cual puede llegarse porque se presten a ello el titular registral o sus herederos o bien en el correspondiente juicio declarativo ordinario (Resolución de 22 de abril de 1987). Que no se puede inscribir la finca a favor de doña María Sáez Hernández, esposa del difunto don Fernando Cubells Zahonero, cuando en el auto se recoge que el contrato privado de compraventa fue otorgado por su marido, con lo cual hay que presumir que el bien tiene carácter ganancial, si estaban casados al tiempo de la adquisición, pero, en todo caso, con independencia del régimen económico matrimonial, el adquirente fue el difunto don Fernando Cubells y no se puede declarar sin más el dominio únicamente a favor de la viuda por el grave perjuicio que podría causar a otros posibles herederos del señor Cubells. Que es preciso cumplir lo establecido en el artículo 276 del Reglamento Hipotecario.

## V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Valencia informó en el sentido que era preciso el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, y que se habían observado en su tramitación las reglas del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y 272 del Reglamento y que tal tramitación no impide la incoación del juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en cuanto al primero de los defectos señalados, fundándose en sus alegaciones y estimó el recurso en cuanto al segundo de los defectos planteados alegando que si el Registrador acepta la inscripción del auto (a salvo el defecto anterior) lo ha de ser con todas las consecuencias, y declarado el dominio por el Juez, quien debe de haber citado a los herederos del adquirente, que deben de haber prestado su consentimiento o acreditado la liquidación de la sociedad conyugal, el tema es una cuestión de responsabilidad judicial, la cual no puede entrar a calificar el Registrador.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el auto expresa en que forma y manera se realizan las notificaciones, sin oposición del Ministerio Fiscal, que actúa como garante máximo de la seguridad jurídica del expediente de dominio incoado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de julio de 1964; 15 de julio de 1971; 2 de julio de 1980; 24 de agosto y 3 de diciembre de 1981; 2 de junio y 5 de julio de 1991; 13 de febrero y 21 de octubre de 1992; 19 de enero de 1993, 12 de febrero de 1996, y 11 de febrero y 19 de octubre de 1999.

1. El único problema a dilucidar en el presente recurso es el de, si en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo en el que la inscripción anterior tiene menos de treinta años de antigüedad, es preciso que conste la forma en que se han hecho las notificaciones al titular anterior.

2. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar la indefensión.

3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad —caso que nos ocupa—, ha de haber sido oído en el expediente —él o sus causahabientes—, o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, por lo que el expediente tiene que expresar la forma en que se han realizado tales notificaciones, al efecto de que el

Registrador compruebe que se han respetado, para dicho titular, las garantías establecidas para su protección.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 7 de julio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**16314** RESOLUCIÓN de 9 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González, a inscribir una escritura de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Betanzos, don Antonio Gelabert González, a inscribir una escritura de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En escritura otorgada el día 16 de octubre de 1998 ante el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concedió a la entidad «Promociones Olmeiro, Sociedad Limitada», que actuó representada por su Administrador único don José Ángel Salazar Martínez, un préstamo para la construcción de viviendas, y en garantía del mismo la entidad prestataria constituyó hipoteca sobre siete de las viviendas a favor de la entidad prestamista, distribuyéndose la responsabilidad hipotecaria entre cada una de ellas y estableciéndose en la cláusula duodécima: «... la acción hipotecaria podrá hacerla valer la entidad acreedora por el procedimiento... judicial sumario especial de la Ley Hipotecaria... señalando el deudor como domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones las mismas fincas hipotecadas...».

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento precedente, que fue presentado a las nueve quince horas del día 17 de octubre pasado, bajo el asiento número 5 del «Diario 73», devuelto para liquidar impuestos y reingresado hoy, el Registrador que suscribe no ha practicado la inscripción solicitada por los siguientes motivos: En la cláusula duodécima se fijan como domicilios para la práctica de requerimientos y notificaciones «las mismas fincas hipotecadas», lo que contradice el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, que impone la determinación de un solo domicilio. Betanzos, 4 de diciembre de 1998.—El Registrador.» Sigue firma.

## III

El Notario autorizante de la escritura, don José Manuel Lois Puente interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que dicha nota presupone la existencia de una sola hipoteca, ya que si son varias la aplicación literal del artículo 130 de la Ley Hipotecaria llevaría a defender que «cada hipoteca» tendría «un domicilio» y precisamente en la escritura calificada hay varias hipotecas, tantas como fincas, aunque en garantía de un solo crédito, sin que quepa defender la existencia de una sola hipoteca distribuida entre varias fincas. Por ello no se contradice el precepto cuando para «cada hipoteca» se señala «un» domicilio para notificaciones y requerimientos, garantizando de antemano, sin los costes y molestias que genera la modificación de dicho domicilio, que los futuros adquirentes de los pisos hipotecados sean notificados y requeridos en el domicilio registral de la finca que adquieren. Que independientemente de lo anterior, tampoco se admite la interpretación de que la expresión «un domicilio» del precepto hipotecario sea excluyente, y ello en base a la Resolución de 5 de septiembre de 1998, lo que se prohíbe es que la escritura no determine ningún domicilio, pero no que puedan fijarse varios, ya que la interpretación de las normas no puede chocar