

objetivo perseguido por el legislador de garantizar la integridad del capital social.

A mayor abundamiento, dicha doctrina fue confirmada –respecto de las sociedades anónimas– por la Resolución de 26 de febrero de 2000, «habida cuenta de lo establecido en el artículo 132 del Reglamento del Registro Mercantil, que, a diferencia de lo dispuesto en el mismo artículo del Reglamento de 1989 –vigente en los supuestos de las referidas Resoluciones–, establece que la fecha del depósito no podrá ser anterior en más de dos meses a la del acuerdo de aumento del capital».

3. En el presente caso se trata de un aumento del capital en el que las aportaciones dinerarias han sido objeto del correspondiente depósito bancario el mismo día de la adopción de aquel acuerdo, y esta circunstancia es suficiente para desestimar el defecto, tal como ha sido expresado por el Registrador en su calificación (en el sentido de que «la fecha del depósito bancario no puede ser anterior en más de dos meses a la fecha de escritura»), toda vez que la norma del artículo 189.1 del Reglamento del Registro Mercantil, según la interpretación que esta Dirección General ha hecho del análogo artículo 132.1 del mismo Reglamento (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos), se refiere expresamente a los depósitos anteriores a la fecha «del acuerdo de aumento» y no a los posteriores a ésta –o coincidentes con la misma, como acontece en el presente caso– y anteriores a la fecha de la escritura de elevación a público de tal acuerdo. Además, la interpretación del Registrador en el sentido de que la fecha a que alude el mencionado artículo 189.1 del Reglamento ha de entenderse referida al momento de la ejecución del acuerdo mediante la correspondiente escritura (argumento, por cierto, extemporáneo si se tiene en cuenta la doctrina de este Centro directivo –cfr., respecto del momento de la calificación, por todas, la Resolución de 23 de enero de 2003–, según la cual es la calificación negativa, y no el posterior informe, la que deberá expresar la íntegra motivación jurídica de los defectos consignados en aquella, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa), carece de fundamento y sería contradictoria con la inexistencia de plazo legal máximo (contado desde el primer depósito dinerario) para elevar a público el acuerdo de aumento de capital (aparte las consecuencias del transcurso del plazo de seis meses que resulta del artículo 78.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), y con la libertad de que gozan las sociedades de capital para elegir el momento de dicha elevación a público sus acuerdos sociales, habida cuenta del carácter meramente declarativo y no constitutivo de la inscripción del aumento de capital, que sólo deviene obligatoria desde que se documenta públicamente aquel acuerdo que acaece extraregistradamente (cfr. artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de enero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de lo Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

### 3637

*RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Vicar, don Higinio Pi Guirado, con la negativa de la registradora de la propiedad de Gergal, doña Eva Palanca Fernández, a inscribir una escritura de modificación de un proyecto de compensación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vicar, don Higinio Pi Guirado, con la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gergal, doña Eva Palanca Fernández, a inscribir una escritura de modificación de un Proyecto de Compensación.

#### Hechos

##### I

El 3 de junio de 2002 se formalizó en escritura pública autorizada por don Higinio Pi Guirado, un Proyecto de Compensación de propietario único, de la unidad de ejecución. Posteriormente por escritura de com-

praventa autorizada por el mismo Notario del 31 de diciembre de 2002, el propietario único don Juan Antonio R. E. transmite alguna de las parcelas adjudicadas. En escritura de compraventa autorizada por el nombrado Notario, el 18 de marzo de 2003 el propietario único transmite una de las parcelas adjudicadas (finca 8.606) previa división de la misma en tres registrales independientes. Las escrituras anteriormente citadas fueron inscritas en el Registro de la Propiedad de Gergal.

Finalmente, por escritura de modificación de Proyecto de Compensación autorizada por el Notario de Vicar, don Higinio Pi Guirado, el 12 de agosto de 2003, se rectifican las tres escrituras antes referidas, así como los asientos registrales que dieron origen a dichos títulos.

##### II

Presentada la última escritura referida en el Registro de la Propiedad de Gergal, fue calificado con la siguiente nota: «Con referencia al documento presentado en esta Oficina bajo el número de asiento antes citado ponemos en su conocimiento que no es posible su inscripción por adolecer de los siguientes defectos u omisiones: Para poder proceder a la rectificación de los asientos registrales es necesario la presentación de los mismos títulos ya inscritos (las tres Escrituras que se citan); y además es imprescindible que intervengan todas las partes que otorgaron dichos títulos, es decir, faltaría la ratificación de las rectificaciones por don Juan Antonio R. E. En la descripción, tras su rectificación, de la finca registral 8608, debe aparecer el aprovechamiento urbanístico rectificado, y no el anterior. Esta calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en su caso, ante el Órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de un mes desde la fecha de la presente notificación. Esta notificación producirá la prórroga del asiento de presentación, de conformidad con la ley. Gergal a dieciocho de septiembre del año dos mil tres. La Registradora.–Fdo.: Eva Palanca Fernández».

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo, en lo referente a la ratificación de las rectificaciones por don Juan Antonio R. E., y alegó: A) Argumentos de naturaleza civil.–Que la doctrina jurisprudencial reiterada proclama que el principio de relatividad de los contratos (artículos 1257 del Código Civil), se ha mitigado por la interpretación sostenida por el Tribunal Supremo que entiende que tanto los derechos y obligaciones que nacen de los contratos, se transmiten a los causahabientes por actos inter vivos de alguna de las partes de aquéllos. Esto trae como consecuencia que los contratos puedan ser modificados por las mismas partes que los otorgaron y por aquéllos que traigan causa de las primitivas partes (Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero y 30 de junio de 1997 y 27 de marzo de 1984). B) Argumentos de carácter urbanístico.–Que en este caso, los adquirentes del titular inscrito, aceptan la modificación del Proyecto de Compensación, consistente en un aumento del aprovechamiento urbanístico y de los gastos de urbanización. Es una modificación posterior a la transmisión del dominio, consentida por los que tienen el deber urbanístico de urbanizar, artículos 51, 1-B, letra g y 53 in fine de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Que el propietario único se desligó de sus deberes urbanísticos al transmitir las parcelas a los comparecientes de la escritura de rectificación. Que lo anterior no resulta desvirtuado por la circunstancia que, el Ayuntamiento de Abta desconozca las transmisiones de las parcelas y siga tratando a los hermanos R. E. como propietarios, dado que al adquirir el dominio de las parcelas se subrogan ex lege, en el cumplimiento de los deberes urbanísticos que recaen sobre la finca transmitida, artículo 21-4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de fecha 13 de abril de 1998. C) Argumentos de carácter hipotecario.–Que no es necesario que ratifique las rectificaciones el anterior propietario único, en atención a que media el consentimiento de los titulares registrales actuales y porque tales rectificaciones son eficaces por sí mismas (Resolución de 19 de diciembre de 2002).

##### IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 40 y 326 de la Ley Hipotecaria y 153 del Reglamento Notarial.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se inscribe en el Registro un Proyecto de Compensación de propietario único otorgado por dicho propietario y el Ayuntamiento correspondiente.

Se presenta ahora escritura por la que, compareciendo el Ayuntamiento y los actuales titulares registrales de las fincas afectadas se modifican determinados aspectos urbanísticos consistentes en un aumento del aprovechamiento urbanístico y un aumento de los gastos de urbanización, pero la escritura de rectificación, en lugar de solicitar la modificación registral en las últimas inscripciones de dominio de cada una de las fincas, lo que hace en su otorgamiento es modificar todas las escrituras intermedias hasta llegar a los titulares actuales.

La Registradora suspende la inscripción, además de por otro defecto no recurrido, por exigir, el consentimiento del titular intermedio. El Notario recurre.

2. Hay que dejar sentado, en primer lugar, que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a esta Dirección General entrar en cualesquiera otros defectos ajenos a la calificación.

3. Tiene razón la Registradora al afirmar que no puede rectificar las inscripciones intermedias —en paralelo con la rectificación de las escrituras que les sirvieron de título, que es lo único que se realiza en el documento presentado— sin consentimiento de todos los que en ellas eran titulares registrales —y que fueron los otorgantes de las referidas escrituras—. Cuestión distinta sería que se solicitara la rectificación de la última inscripción, pues para ello bastarían los consentimientos que en el documento presentado se prestan.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 12 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Gergal.

**3638** *RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco de Valencia, S. A.» contra la negativa del registrador de bienes muebles de Barcelona, don Francisco Javier González del Valle García, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Óscar Manuel Valero Mendoza, en representación de «Banco de Valencia, S.A.» contra la calificación negativa del Registrador de Bienes Muebles de Barcelona, D. Francisco Javier González del Valle García, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.

## Hechos

### I

Con fecha 22 de enero de 2003, se celebró contrato de arrendamiento financiero mobiliario suscrito en virtud de documento público intervenido por el Notario de Barcelona D. Salvador Farrés Reig, entre «Banco de Valencia, S.A.» oficina Principal de Barcelona, y la mercantil «Profesionales Calefacción y Saneamiento, S.A.».

### II

Presentado el citado contrato en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona el 25 de septiembre de 2003, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: —No aportarse modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado ajustado a la Orden de 19 de junio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Disposición Adicional 3.<sup>a</sup> de la citada Orden). —Se advierte que de conformidad con el ar-

tículo 17 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza se practicará inscripción parcial del contrato, sin la cláusula de sumisión a fuero, por contravenir ésta lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. —Advertencia: Se hace constar que el asiento de presentación quedará prorrogado por un plazo de 60 días a contar desde la fecha de la notificación (Art. 323 LH por remisión DA 24 de la Ley 24/01). Barcelona, 2 de octubre de 2003. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

D. Oscar Manuel Valero Mendoza, en nombre y representación de Banco de Valencia S.A, C.I.F.—A 46002036, con domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla, números 2 y 4, cuya representación acredita con los poderes que acompaña en escrituras de apoderamiento, otorgadas ante el Notario de Valencia D. Máximo Catalán Pardo, el 30 de mayo de 2001, con el número de protocolo 2.101, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación por no considerarla ajustada a derecho. A juicio del recurrente, no existe disposición legal alguna que permita denegar la inscripción pretendida, según expresan los siguientes fundamentos de derecho: La Disposición Adicional 1.<sup>a</sup> de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, relativa al arrendamiento financiero, regulada en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de entidades de crédito, que se refiere a bienes muebles que reúnan las características señaladas en el artículo 1, dispone que podrán ser inscritos en el Registro, según el artículo 15 de la Ley. Siendo necesario para que sean oponibles a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer en los contratos sujetos a la ley, su inscripción en el Registro, ésta se practicará sin que conste nota administrativa de su situación fiscal, exigiendo el artículo 6 de la citada Ley, que dichos contratos consten por escrito y contengan los requisitos del artículo 7. Si bien, en la calificación recurrida no se cuestiona el contenido del contrato, sino sólo su inscribibilidad como consecuencia de no figurar en modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Respecto de esta cuestión alega el recurrente, que ninguna disposición de Ley ordena el cumplimiento de requisito alguno específico, ni menos dispone que los contratos sean aprobados por el referido Centro Directivo. En relación al domicilio, sostiene que no es cierto cuánto se expresa, pues se designa la cuenta de cargo o pago del titular, y respecto a los intereses manifiesta que no es sino una oficiosidad de la Ordenanza que no viene exigido por Ley alguna, y desde luego no es aplicable el principio de especialidad aplicable a la hipoteca inmobiliaria o mobiliaria ya que se trata de un puro arrendamiento financiero. No exigiéndolo la Ley, sólo la Ordenanza, no es clara la aplicación y no puede impedir la inscripción. Por todo ello, y en concordancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, considera que el documento público reúne todos los requisitos exigibles para su inscripción. Añade que sólo la Ordenanza del Registro de Venta Plazos, aprobada por Orden Ministerial de 19 de julio de 1999 establece en su artículo 10 que para ser inscritos los contratos deberán ajustarse a los modelos oficiales, y que esta disposición carece de sustento legal alguno. Considera el recurrente que debe tener aplicación el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y que por ello el Centro Directivo debe considerar ese artículo contrario a la Constitución o al principio de jerarquía normativa. Motiva además su recurso en la Resolución de 23 de Octubre de 2002. En su virtud, solicita que se considere válido el contrato presentado a inscripción, se reforme la calificación y se proceda a la inscripción solicitada.

### IV

El Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona emitió informe el 2 de octubre de 2003 y envió todo lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, artículo 4.12 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; su Disposición Adicional 2.<sup>a</sup>; artículos 2, 4, 10, 11.10.º de la Ordenanza para el Registro de venta a Plazos de Bienes Muebles y la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 1999.

Se discute en el presente recurso la posibilidad de autorizar contratos de arrendamiento financiero mobiliario sin ajustarse a los modelos oficiales aprobados al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero formalizándolos en documento público.

Conforme al artículo 10 de la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos Bienes Muebles (dictada en cumplimiento de lo de dispuesto en la Disposición Final 2.<sup>a</sup> de la ley 28/1998), «Para que puedan ser inscritos los contratos a que se refieren los artículos 2 y 4 de la Ordenanza habrán de ajustarse a los