

II

La sociedad, a través de su administrador solidario don Manuel Tinoco Tinoco, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 27 de septiembre de 2006 alegando que no existe B.O.E. 1953 del año 1994 o, al menos, no con fecha 14 de enero. Añade que la sociedad no solicita practicar la inscripción sino la constatación del depósito de las cuentas anuales, y que la Exposición de motivos de una Orden Ministerial no constituye norma jurídica imperativa, de obligado cumplimiento.

III

La Registradora Mercantil de Cádiz, con fecha 4 de octubre de 2006, ha emitido el preceptivo informe manteniendo su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 218 a 222 de la Ley de Sociedades Anónimas, Disposición Adicional 24 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, artículos 365 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, la Orden Ministerial de 14 de enero de 1994 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1997, 16 de febrero de 1999 y, como más recientes, las de 29 de septiembre de 2004 y 17 de febrero de 2006.

Plantea este expediente una cuestión resuelta en numerosas ocasiones por parte de este Centro Directivo: la relativa al carácter imperativo que tiene para las empresas obligadas a dar publicidad a sus cuentas anuales la presentación de su información contable en los modelos aprobados como Anexos a la Orden Ministerial de 14 de enero de 1994.

Esta última disposición cumple la finalidad de desarrollar y completar los preceptos del Reglamento del Registro Mercantil que regulan la obligación de las sociedades anónimas, de responsabilidad limitada y comanditarias por acciones de dar publicidad a sus cuentas anuales, para lo cual configura la obligación de carácter formal de formular, en los documentos establecidos en el Anexo, los datos contables relativos al Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, cuyos originales se facilitan en los Registros Mercantiles.

Por ello, en el momento de la calificación, el Registrador Mercantil debe tener en cuenta, además de lo preceptuado en los artículos 365 y siguientes del vigente texto reglamentario, el contenido imperativo de la Orden Ministerial de 14 de enero de 1994 y, en consecuencia, suspender el depósito –como hizo– en tanto las cuentas anuales no sean presentadas en los modelos oficiales establecidos. Esta es la razón de que los citados modelos oficiales normalizados se faciliten en los propios Registros Mercantiles.

Pues bien, como pone de manifiesto la Registradora Mercantil de Cádiz, los documentos presentados no lo han sido en los modelos oficiales establecidos y, en consecuencia, no pueden ser admitidos, puesto que no puede aceptarse la alegación de que la sociedad no solicitó que se practicara la inscripción sino la constitución del depósito de las cuentas anuales, ya que el Registrador Mercantil lo que decide es si tiene o no por efectuado el depósito, practicando para ello la correspondiente inscripción en el Libro de Depósitos de Cuentas y su Diario de presentación. Es obviamente correcta la invocación por la Registradora de la Orden Ministerial de 14 de enero de 1994.

En su virtud, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto y confirmar la decisión de la Registradora Mercantil de Cádiz.

Contra esta resolución los legalmente legitimados podrán recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil competente por razón de la capital de provincia donde radique 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 24, de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y el artículo 86.ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Lo que, con devolución del expediente, traslado a V.S. para su conocimiento y a fin de que proceda a su notificación a los interesados.

Madrid, 29 de enero de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco Morales Limones.

4114

RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Generalitat de Cataluña contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Granollers a la inscripción del expediente de concentración parcelaria de la zona alta del río Mogent.

En el recurso interpuesto por Don Jordi William Carnés y Ayats, Director General del Departamento de Agricultura Ganadería y Pesca de la

Generalitat de Cataluña contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3 de los de Granollers don Antonio Cumella Gaminde a la inscripción del expediente de Concentración Parcelaria de la Zona alta del Río Mogent.

Hechos

I

El día 28 de febrero de 2005 el Departamento de Agricultura Ganadería y Pesca de la Generalitat de Cataluña extendió y autorizó el Acta de Reorganización de la Propiedad del expediente de Concentración Parcelaria antes mencionada, que fue protocolizada por el Notario de Cardedeu Don Enrique García Castrillo, bajo el número 1466 el día 15 de Mayo del mismo año siendo objeto de presentación en el Registro citado dos veces, siendo la última el 13 de Febrero de 2006 bajo el asiento 1775 del diario 55. Dicho documento fue calificado negativamente y notificado al Departamento antedicho el día uno de Marzo.

II

La nota de calificación se efectuó en base a una serie de antecedentes de hecho, que ahora se reflejarán: 1. Por el Decreto 348/1981 de 17 de Septiembre se declaró la utilidad pública y urgente ejecución de la Concentración Parcelaria de la Zona Alta del Río Mogent comunicándose al Registro de la Propiedad los términos municipales a los que afectaba el expediente de Concentración entre los que se encontraba La Roca del Vallés. 2. En Marzo de 1986 finalizó la redacción de las bases definitivas, expuestas durante los meses de junio y julio de aquel año sin declararse firmes. 3. En el año 2001 se reinició el expediente, se efectúa una nueva investigación de la propiedad y se acuerda desarrollar la Concentración Parcelaria, no ya por el procedimiento ordinario sino por el simplificado que contempla el artículo 201 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario reuniéndose la Comisión local en la que se le instaba a someter a la aprobación de la Dirección General de Agricultura de la Generalitat el documento en el que se refundían las nuevas bases definitivas y el Acuerdo de Concentración. 4. El 18 de Noviembre de 2003 se publica la resolución aprobatoria del documento unificado de las bases definitivas y el Acuerdo de Concentración en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña y el 18 de Enero de 2005 la resolución de firmeza de tal acuerdo. En base a tales antecedentes el Registrador fundamenta su nota de calificación teniendo en cuenta los artículos 99 del Reglamento Hipotecario y 235 de la Ley del IRYDA por la inobservancia de los trámites procedimentalmente exigibles y por tanto estar inmersa en la nulidad del artículo 62, de la Ley de 26 de Noviembre de 1992 y concretamente deniega su inscripción por los siguientes motivos: 1. El Acta no se ajusta al documento de las Bases definitivas y Acuerdo de Concentración. 2. No cabe tramitar de forma sobrevenida la concentración por el procedimiento simplificado si no estaba previsto en el propio decreto de Concentración. 3. La Comisión Local de Concentración no ha tenido intervención alguna en la tramitación del expediente. 4. la investigación de la existencia de hipotecas y en general de derechos de contenido posesorio no se ha efectuado en la forma legalmente establecida y 5. No se han observado las determinaciones de la legislación hipotecaria en cuanto a las circunstancias personales, derechos, gravámenes y limitaciones de diversas fincas de reemplazo.

III

El Director General del Departamento de Agricultura, Pesca y Ganadería de la Generalitat interpuso recurso contra la calificación el día 12 de Abril de 2006 explicando los antecedentes del expediente y alegó: Que en su día (después del mes de Agosto de 1986) se paralizó el expediente y no se volvió a efectuar ninguna actuación administrativa formal pero que sobre el terreno se fueron llevando a cabo los cambios que representan el paso de las fincas aportadas a las atribuidas y fueron ejecutadas las obras de la nueva red de caminos lo que llevó a una situación de toma de posesión de hecho sobre el terreno que ha quedado consolidada con el paso de los años y aceptada por todos los propietarios actuales; que con fecha de 27 de junio de 2001 se encargó, ante la reiterada petición de las instituciones del territorio reanudar el proceso de concentración, con la finalidad de actualizar el expediente en cuanto a sus datos jurídicos y técnicos y darle continuación y cierre mediante una actualización de las bases definitivas, un Acuerdo de Concentración parcelaria, la declaración de toma de posesión, un Acta de reorganización de la propiedad y la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad.; que la empresa pública a la que se encargaron los trabajos se percató de que había alrededor de ciento cincuenta cambios de nombre o modificaciones de derechos con respecto a las bases de 1986 que debían ser tramitadas individualmente lo que unido a que las bases de 1986 no habían sido publicadas en el Diario Oficial, el

departamento acordó hacer una nueva convocatoria a los propietarios para actualizar la situación de propiedad, volver a publicar las bases definitivas incorporando los cambios de nombre o modificaciones de los derechos y hacerlos de manera unificada con el acuerdo, todo eso unido a que no había que hacer ninguna modificación sobre el terreno. Después de pasar por la Comisión Local, el 18 de Noviembre de 2003 se publica en el Diario Oficial la resolución de aprobación del documento unificado de bases definitivas y acuerdo, abriendo el período de exposición pública durante un mes al objeto de recurso sin que se interpusiera recurso alguno; Que el 18 de Enero de 2005 se publicó en el Diario Oficial la resolución que declara la firmeza del documento unificado de Bases Definitivas y Acuerdo y da posesión de las fincas de reemplazo, abriendo un período de exposición pública de treinta días, durante los cuales los interesados pueden interponer reclamaciones por diferencias superiores al dos por ciento entre lo que consta en el Acuerdo y la cabida real de las nuevas fincas. Que en cuanto a los fundamentos jurídicos de la calificación hay que alegar: 1. Que el procedimiento se ha seguido con arreglo a las prescripciones legales de la Ley del IRYDA y el Decreto de Concentración siendo idóneo el procedimiento simplificado plenamente justificado ya que no se tenía que modificar la realidad física sobre el terreno. 2. Que las funciones de la Comisión Local de Concentración tienen unas funciones marcadas por la ley entre ellas someter a la Aprobación las Bases definitivas y que resuelve por mayoría. 3. Que la investigación de la Propiedad se hizo con la audiencia e intervención de todos los afectados y que la exclusión del término de la Roca del Vallés ya estaba contemplada en las Primitivas bases pero estas no fueron publicadas y se procedió a cambiar el perímetro por un acto administrativo como son las definitivas. 4. Que las circunstancias de las inscripciones de las fincas de reemplazo se reflejaron según modelo pactado entre los Colegios Notariales y el de Registradores de la Propiedad, y 5. Que las funciones calificadoras del Registrador de la Propiedad, cuando de Concentración Parcelaria se trata se resumen a la incompetencia de los órganos, la inadecuación del procedimiento, la falta de formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro diferentes de los asientos de las antiguas parcelas y que se han cumplido todos en el expediente.

IV

El Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo junto con toda la documentación el 5 de Mayo de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos: Los artículos 201, 224 y 235.3.º de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 y el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; los artículos 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; el Decreto 348/ de 17 de Septiembre de 1981 del Departamento de Agricultura ganadería y Pesca de la Generalitat de Cataluña por el que se declara de utilidad pública y urgente ejecución la Concentración Parcelaria de la Zona Alta del Río Mogent y el Real Decreto de 9 de Enero de 1981 sobre transferencias de servicios del Estado a la Generalitat de Cataluña.

1. Presentada al Registro el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona Alta del Río Mogent, cuyos trabajos habían sido comenzados por el Estado en 1986 y se reanudaron por la Generalitat de Cataluña en el año 2001 el Registrador deniega su inscripción: 1. porque la misma ni se ajusta a los datos contenidos en el documento unificado de Bases definitivas y el Acuerdo, se ha tramitado de forma sobrevenida por el procedimiento simplificado, no haber tenido intervención la Comisión Local de Concentración en la tramitación y no haberse efectuado la investigación de las hipotecas y derechos en la forma legalmente establecida motivos por los cuales está incurso en causa de nulidad según el artículo 62 de la Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común. Y 2. por falta de la relación de las circunstancias personales, derechos, gravámenes y limitaciones en trescientas doce parcelas de reemplazo.

2. El problema que plantea este recurso es, en cuanto al primer grupo de defectos señalado por el Registrador, el del alcance de la calificación cuando de documentos administrativos se trata y en particular cuando es objeto de calificación el ingreso en el registro de un régimen de propiedad concentrada. Nótese que aquí no es aplicable el artículo 99 del Reglamento, primero por el rango legal del precepto que detalla esta calificación ya que es la Ley la de la Concentración la que la regula; y segundo porque las cautelas que el precepto reglamentario reserva al titular registral no pueden operar con toda su virtualidad cuando se trata de que accedan al Registro como nuevas una serie determinada de fincas cuyo estado jurídico ha sido investigado, revisado y reorganizado por la Administración con sus correspondientes garantías, lo que permite prescindir de los asientos de las parcelas de procedencia, siempre a salvo los supuestos en que deba operar la subrogación real. Es por todo ello por lo que la Ley reguladora de la Concentración ya preveía que la calificación que ha de

hacer el Registrador solo ha de limitarse a la incompetencia de los órganos, la inadecuación de la clase de procedimiento, las formalidades extrínsecas de los documentos y a los obstáculos del Registro distintos de los de las antiguas parcelas. En el presente caso, si bien pudiera llamar la atención la tardanza en llevar a buen término la concentración, no se ve que se haya efectuado por órgano incompetente –una vez transferidos los servicios a la Generalitat–, ni que se trate de un procedimiento distinto; ni que el Registrador haya objetado falta de formalidades extrínsecas del Acta presentada. Además, en ningún caso es competencia del Registrador declarar la nulidad de los actos llevados a cabo por la Administración, que tiene su propia regulación para la defensa de los intereses de los afectados por ellos.

3. Queda sin embargo por analizar el otro grupo de defectos señalados en la nota. Son los relativos a las circunstancias que deben reunir los asientos de reemplazo. Y ciertamente aquí hay que dar la razón al Registrador ya que una vez inscritas inexcusablemente dice la ley reguladora –se habrán de inscribir también todos los actos y contratos que les afecten debiendo cumplirse desde luego las exigencias de la Ley y el Reglamento para que los principios hipotecarios puedan desplegar todos sus efectos por lo que hace bien el registrador en pedir que se le subsanen– en la medida de lo posible las deficiencias de este orden.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en los términos expresados en los anteriores fundamentos de derecho.

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, 30 de enero de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

4115

RESOLUCIÓN de 1 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Jávea, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por doña Silvia Agustina Cárcel, Letrada del Ayuntamiento de Jávea, en su nombre y representación, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Jávea don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 19 de junio de 2006 recaído en el Expediente Administrativo de Apremio 901040000000427007 seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Jávea contra don B. D., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre la finca de su propiedad, registral 6.051. En dicho mandamiento consta que la diligencia de embargo ha sido notificada al deudor y a su cónyuge doña S. D. En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita a nombre de los cónyuges de nacionalidad francesa don B. D. y doña S. D., casados con sujeción a su régimen económico matrimonial.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro con fecha 22 de junio de 2006, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Calificado el precedente mandamiento se deniega la Anotación Preventiva del Embargo que en el mismo se ordena sobre la finca registral 6.051, al folio 20, del tomo 256, libro 39 de Jávea, perteneciente al deudor don B. D.–Hechos: Dicha finca consta inscrita a favor de Don B. D. y su esposa Doña S. D. de nacionalidad francesa, sin prejuzgar su naturaleza jurídica. (artículo 92 del Reglamento Hipotecario), Fundamentos de derecho.–No consta en el expediente que se haya dirigido contra la esposa del sujeto pasivo Doña S. D., no siendo suficiente la mera notificación a ésta de la diligencia de embargo a los solos efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, aplicable exclusivamente al régimen de la sociedad de gananciales regulado en el Código Civil español. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 1978, 3 de julio de 1998, y 23 de noviembre de 2002). 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. Contra la anterior nota de calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del término de un mes a contar desde la fecha de su