

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2431** *Resolución de 10 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.*

En el recurso interpuesto por don A. P. G., en nombre y representación de la mercantil «Perales Oeo, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada ante el notario de Toledo, don Ignacio Carpio González, el día 29 de abril de 2014, con número 572 de protocolo, se elevaron a público los acuerdos sociales adoptados por la junta general de carácter universal de la mercantil «Perales Oeo, S.L.», ampliando el capital de la misma mediante la aportación de bienes inmuebles. Dicha escritura fue inscrita en el Registro Mercantil de Toledo en la correspondiente hoja social. Posteriormente, tal escritura fue modificada por otra posterior, de fecha 30 de junio de 2015, y número 979 de protocolo. Ambas escrituras son presentadas el día 3 de agosto de 2015 bajo asiento de presentación 1415 del Libro Diario 102. El día 7 de agosto de 2015, la mencionada presentación es calificada negativamente por el registrador competente, calificación que es notificada en la forma legalmente prevista y, al no haber sido objeto de recurso, devino firme.

El día 25 de septiembre de 2015, se aportó la primera de las escrituras anteriormente expuestas, sin acompañarse el segundo de los títulos citados.

**II**

Aportada nuevamente la escritura autorizada ante don Ignacio Carpio González, notario de Toledo, el día 29 de abril de 2014, fue objeto de una nueva nota de calificación del siguiente tenor: «Calificación negativa Asiento 1415 Diario 102. Asunto: Suspendida la inscripción por cuanto es necesario aportar la escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el Notario don Ignacio Carpió González el treinta de junio del año dos mil quince, protocolo 979 que fue objeto de anterior presentación, vigente el mismo asiento, y que ahora no se aporta. Sin verla no es posible calificar, ahora mismo qué relación guarda con el documento presentado ni en qué medida puede estar o no subsanada por la certificación de fecha veintiocho de mayo del año dos mil quince que ahora mismo se aporta. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 29/04/2014 del Notario de Toledo Ignacio Carpió González, protocolo/expediente 562/2014, certificado de don A. P. G. de fecha 28/05/2014 con sello de inscripción del Registro Mercantil de Toledo de fecha 24/07/2014, instancia de don A. P. G. de fecha 30/07/2015, instancia de don A. P. G. de fecha 30/06/2015 en la que se solicita la liquidación del impuesto del incremento de valor de bienes de naturaleza urbana, con sello del Ayuntamiento de Santa Olalla de fecha 30/07/2015, registro de entrada 602, presentado conjuntamente por P. O., R. el día 03/08/2015 a las 12:54, con el número de entrada 2635, asiento 1415 del diario 102, presentado nuevamente el 25/09/2015. Fundamentos de Derecho. I.—En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto es necesario aportar la

escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por el Notario don Ignacio Carpió González el treinta de junio del año dos mil quince, protocolo 979 que fue objeto de anterior presentación, vigente el mismo asiento, y que ahora no se aporta. Sin verla no es posible calificar ahora mismo que relación guarda con el documento presentado ni en qué medida puede estar o no subsanada por la certificación de fecha veintiocho de mayo del año dos mil catorce que ahora mismo se aporta. Resolución: En vista da los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados. Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación con defecto subsanable. La presente calificación negativa: (...) Escalona, nueve de octubre del año dos mil quince El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. G., en nombre y representación de la mercantil «Perales Oeo, S.L.», interpuso recurso, mediante escrito de fecha 13 de noviembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Escalona el día 17 de noviembre de 2015. En el mismo, después de reiterar el relato fáctico anteriormente expuesto, considera que la calificación registral es incorrecta al entender que «no podrá practicarse a favor de Sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil. Conforme a este precepto debe indicarse que la sociedad Perales Oeo S.L ha cumplido con los requisitos exigidos pues la escritura de ampliación de capital se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como se ha acreditado y como indica el propio Registrador de la Propiedad de Escalona en cuya calificación dispone que el sello de inscripción de la ampliación en el Registro Mercantil de Toledo es de fecha 24 de julio de 2014 es decir que dichos bienes constan aportados a la sociedad que administro. Por lo que nada afecta a la inscripción de la citada escritura a la que no afecta a efectos de adquisición la escritura otorgada en junio de 2015 en que se trata de una corrección de valor. Los registradores «han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad, lo que les obliga a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma, los asientos del Registro existentes al tiempo de su presentación, y, en consecuencia, en cuanto tengan asiento de presentación vigente en tal momento, los documentos presentados con anterioridad, no los que accedan al Registro después». Debe recordarse que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, artículo 1 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley Hipotecaria y no le corresponde entrar en criterios de valoración. La Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 2 de junio de 2005, indica que para proceder a la inscripción es necesario que se trate de un título que tenga, por sí mismo, virtualidad suficiente para transferir el dominio, En este caso, el antetítulo es más que eso, pues la falta de inscripción de la ampliación de capital que fue su causa no impediría de ningún modo la transmisión que se operó por virtud del mismo».

## IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 17 de diciembre de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2003, 2 de agosto de 2004, 30 de noviembre de 2005, 10 de enero y 22 de julio de 2006, 5 de julio de 2007, 25 de septiembre de 2009, 6 de marzo de 2012 y 3 de junio de 2013.

1. En el presente expediente se presentan conjuntamente dos títulos notariales, una elevación a público de acuerdos sociales y su modificación, títulos que son calificados negativamente por el registrador competente al apreciar un defecto en el segundo de ellos que impediría su inscripción. Tal calificación no es objeto de controversia por lo que este Centro Directivo no debe pronunciarse sobre el fondo de la misma, resultando útil exclusivamente a efectos del relato fáctico. A continuación, y vigente el anteriormente citado asiento de presentación, se aporta nuevamente el primero de tales títulos, siendo calificado negativamente por ser necesaria la presentación del segundo documento para poder realizar la correcta inscripción registral.

2. La legislación hipotecaria trata la calificación registral en el artículo 18 de la Ley estableciendo que la misma se realizará «por lo que resulte de ellas (de las escrituras presentadas) y de los asientos del Registro», habilitando al registrador a consultar su archivo completo a la hora de realizar su función de calificación.

Debe entenderse que al establecer el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que los registradores calificarán por lo que resulte de los asientos del Registro, resulta evidente que entre estos asientos que el registrador ha de tener en cuenta al calificar se encuentran los de presentación, practicados en el Libro Diario, por lo que estando presentado simultáneamente un documento que rectifica el anterior es evidente que la calificación debe ser completa de la escritura inicial y su rectificación, por lo que el recurso debe ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de 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, 10 de febrero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.