

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11387** *Resolución de 13 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Corcubión, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra anterior de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. A. P. V. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Corcubión, doña María Jesús Franco Alonso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra anterior de compraventa.

Hechos

I

Por el notario de Vimianzo, don Federico José Cantero Núñez, se autorizó escritura pública de compraventa de finca urbana el día 18 de julio de 1994; en la escritura comparece don M. S. V. en representación de la sociedad «Lemansu, S.L.», actuando en su condición de administrador solidario, cargo para el que fue elegido en la escritura fundacional autorizada por el notario de Vimianzo, don Luis Rajoy Brey, el día 25 de noviembre de 1991, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña. Como parte compradora comparece doña M. T. A. P. V. a cuyo favor se llevó a cabo la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de Corcubión.

Por la notaria de Santa Comba, doña Fátima Vázquez Espierrez, se autorizó en Vimianzo, por vacancia de la plaza, el día 23 de septiembre de 2008, escritura pública de rectificación de la precedente. En la escritura comparecieron las mismas personas que en la anteriormente reseñada, haciéndolo don M. S. V. en el mismo concepto y por el mismo título. Las partes manifestaron que en la citada escritura se omitió una finca urbana destinada a local que formaba parte de la compraventa, dieron por rectificadas la escritura pública de referencia y la dejaron inalterada en lo demás.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Cebreros, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don F. C. L. E., el día 03/05/2017, bajo el asiento número 733, del tomo 51 del Libro Diario y número de entrada 1932, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Vimianzo don Federico José Cantero Núñez, con el número 967/1994 de su protocolo, de fecha 18/07/1994, en unión de escritura de rectificación otorgada por el Notario de Santa Comba doña Fátima Vázquez Espierrez, número de protocolo 2447, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Presentado de nuevo el documento sin haberse subsanado el defecto, se reitera la nota de calificación de D. Pedro José Martínez de fecha 21 de Octubre de 2.008, en base a los mismos hechos y fundamentos de derecho señalados en la misma. Fundamentos de Derecho: Artículos 18, 20 de la Ley Hipotecaria, Disposiciones Transitorias 2.^a y 3.^a Ley S.R.L. de 23 de Marzo de 1995. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Corcubión, 12 de Mayo de 2.017. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro

con el nombre y apellidos de la registradora)». La calificación a que se refiere la anterior consta al final del título de rectificación, resultando del siguiente tenor: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don M. D. P., el día 03/10/2008, bajo el asiento 1221, del tomo 42, del Libro diario y número de entrada 5779, que corresponde al documento otorgado por la Notario de Vimianzo doña Fátima Vázquez Espiérrez, número de protocolo 2447/2008, de fecha 23/09/2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. 1) Acreditar los datos de adaptación de la sociedad mercantil Lemansu, Sociedad Limitada a la Ley de 23 de marzo de 1995 y su inscripción en el Registro Mercantil. Fundamentos de Derecho: Artículos 18, 20 de la Ley Hipotecaria, Disposiciones Transitorias 2.ª y 3.ª Ley S.R.L. de 23 de marzo de 1995. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. 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 esta calificación: (...) Corcubión, 21 de Octubre de 2.008. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. A. P. V. interpuso recurso el día 16 de junio de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que la notaria autorizante de la escritura de rectificación no menciona en la misma la supuesta falta de adaptación de la mercantil vendedora a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, estimando que el representante ostenta capacidad legal para el otorgamiento. No compete al registrador calificar el hecho objeto de la escritura, sino la escritura objeto de presentación con la consiguiente variabilidad de la legalidad a considerar (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2006). Consecuentemente, las circunstancias que no resulten de la escritura pública son ajenas a la calificación del registrador, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que, igualmente, limita la calificación al propio Registro del que es titular el registrador y al folio de la finca respectiva. La publicidad del Registro Mercantil no condiciona la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad, como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones. En el caso debatido, no existe en el folio abierto a la finca ningún asiento anterior que impida la inscripción, sin que resulten tampoco de la escritura, en la que el notario autorizante ha transcrito la parte esencial de la representación alegada, elementos o datos que sean contrarios a la legalidad; Segundo.—El hecho de que haya habido una pérdida de la eficacia de la representación, como sería la falta de adaptación de los estatutos de la mercantil a la ley de 1995, no puede trascender ni perjudicar a terceros que hubiesen contratado de buena fe (artículo 1738 del Código Civil), que podrá ser cuestionada ante los tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral conforme a reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y Tercero.—Que el supuesto de hecho planteado es similar al que resolvió la Resolución de 10 de enero de 2006, cuya solución debe reiterarse en beneficio de la recurrente, que contrató de buena fe.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 17 de julio de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado la notaria autorizante, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259 y 1738 del Código Civil; 18, 20 y 21 del Código de Comercio; 3, 9, 10, 18, 66, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 2/1995, de 23 de marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 24, 40, 48 y 198 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; 61 bis y 145 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en el texto.

1. Constituida una sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura autorizada el día 25 de noviembre de 1991, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, comparece en escritura de compraventa autorizada el día 18 de julio de 1994 uno de los administradores solidarios el cual vende una vivienda a la compradora. Actúa en su condición de administrador solidario designado en la escritura fundacional por plazo de cinco años (circunstancia que no resulta de las escrituras públicas presentadas). La transmisión se inscribe en el Registro de la Propiedad de Corcubión. Años más tarde, el día 23 de septiembre de 2008, comparecen ante notaria los mismos comparecientes, haciéndolo el representante de la sociedad en el mismo concepto y por el mismo título, al efecto de rectificar la escritura de 1994 en el sentido de que habiéndose omitido en la misma que la compraventa comprendía determinado local del mismo edificio, el mismo queda comprendido en el negocio ya realizado.

Esta escritura pública, presentada junto a la anterior, es calificada negativamente en el año 2008 por el entonces titular del Registro de la Propiedad. Presentada ahora, nuevamente se califica en términos idénticos por los mismos fundamentos de Derecho.

La recurrente basa su impugnación de la calificación en tres motivos de recurso: que no resultando de la escritura pública de rectificación que la sociedad de responsabilidad limitada no se adaptó a las exigencias de la ley de 23 de marzo de 1995 no puede la registradora de la Propiedad calificar este extremo; que, aun habiéndose producido el decaimiento del título representativo del compareciente en nombre de la sociedad, la compradora es de buena fe por lo que aquella circunstancia no le afecta, y que en un caso similar, la Resolución de 10 de enero de 2006 revocó la nota de calificación.

2. En primer lugar y en lo que se refiere al primer y tercer motivo de recurso, la afirmación de que la falta de constancia en la escritura pública presentada de la adaptación de la sociedad limitada a la ley de 23 de marzo de 1995 impide la calificación de la registradora, es insostenible. Bien al contrario, lo que pone de manifiesto dicha falta de constancia es que se ha incumplido una obligación establecida en la ley. Consecuentemente, del propio título presentado resultan las circunstancias que provocan el efecto legal que cuestiona la pertinencia de la inscripción solicitada, lo que ampara la calificación llevada a cabo.

Es cierto que esta Dirección General sostuvo en algunas Resoluciones lo contrario en base a una interpretación literal y restrictiva del contenido del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. No lo es menos sin embargo que dicha doctrina no fue uniforme (*vid.* las Resoluciones de 29 de junio de 1998 y 7 de abril de 2006), y que fue desbordada por determinadas normas que impusieron la obligación al registrador de consultar ciertas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo, así como por una interpretación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria más acorde con el espíritu y finalidad del sistema preventivo de seguridad jurídica del que nos ha dotado el ordenamiento jurídico.

De acuerdo con dicha doctrina, el registrador se encuentra legitimado para acceder a los datos contenidos en otros Registros cuyo contenido pueda afectar a la legalidad del negocio cuya inscripción se pretende. Esta información debe ser accesible para el registrador en la medida que actúe en ejercicio de su competencia por estar sujeta a publicidad oficial que al tiempo le dota de cognoscibilidad. El acceso al contenido de otros Registros constituye, en determinados casos, no sólo una potestad sino una obligación del registrador que no sólo obtiene en su ejercicio información relevante para el ejercicio de su competencia de calificación sino que, además, contribuye a la debida agilidad, certeza y

flexibilidad del procedimiento registral en beneficio de los administrados. Así, y sin ánimo exhaustivo: en materia de calificación de situaciones concursales (Resoluciones de 16 de febrero de 2012, 9 de abril de 2013, 14 de diciembre de 2016 y 16 de enero de 2017); en materia de consulta al Registro Mercantil (Resoluciones de 12 de abril de 2002, 27 y 28 de febrero, 11 de junio y 5, 24 y 30 de octubre de 2012, 23 de enero y 27 de septiembre de 2014 y 5 de julio y 25 de octubre de 2016); en materia de código seguro de verificación (Resoluciones de 6 de marzo de 2012 y 25 y 30 de enero, 10, 14, 17, 21 y 28 de febrero y 23 de marzo de 2017); en materia de consulta al Catastro (Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015 y 3 de octubre de 2016); en materia de consulta al servicio de índices de titularidades inscritas (Resoluciones de 4 de febrero y 13 y 28 de julio de 2015 y 7 de julio, 2 de septiembre, 10 de octubre y 24 de noviembre de 2016).

En consecuencia, consultado el Registro Mercantil correspondiente a la sociedad vendedora y puesto de manifiesto que la sociedad no está adaptada a la ley de 23 de marzo de 1995, la actuación de la registradora de la Propiedad fue conforme a Derecho al actuar en el ejercicio de su cargo y en el ámbito de la cuestión sujeta a su consideración.

3. Cuestión distinta son las consecuencias que de tal circunstancia se derivan. De la nota de calificación resulta que el único motivo de suspensión es la falta de justificación de la adaptación de la sociedad a la ley de 1995 así como de su inscripción en el Registro Mercantil.

Tal y como está formulada la nota de calificación, esta Dirección General no puede respaldar su contenido.

Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

4. Dispone así la disposición transitoria segunda de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, en su apartado primero: «Dentro del plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las sociedades de responsabilidad limitada constituidas con anterioridad a la vigencia de la misma deberán adaptar a ella las disposiciones de las escrituras o estatutos sociales, si estuvieran en contradicción con sus preceptos». Y continúa la disposición transitoria tercera: «Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la presente Ley, no se inscribirá en el Registro Mercantil documento alguno de sociedad de responsabilidad limitada hasta tanto no se haya inscrito la adaptación de su escritura o estatutos sociales o practicado la nota marginal de conformidad. Se exceptúan los títulos relativos a la adaptación a la presente Ley, al cese o dimisión de administradores, gerentes, directores generales o liquidadores, y a la revocación o renuncia de poderes, así como a la transformación de la sociedad o a su disolución y nombramiento de liquidadores y los asientos ordenados por la autoridad judicial o administrativa».

De la simple lectura de las disposiciones alegadas en la nota de calificación resulta, con absoluta claridad, que la falta de adaptación de las sociedades de responsabilidad limitada preexistentes a la reforma de 1995 no produce otro efecto que el cierre registral en el Registro Mercantil una vez transcurrido el plazo previsto. Es cierto que la entrada en vigor de la ley tuvo por lógico efecto la derogación de aquellas normas estatutarias contradictorias con su contenido, de ahí la disposición transitoria primera, pero la calificación no hace referencia a motivo alguno que impida la inscripción, aparte de la mera falta de adaptación e inscripción en el Registro Mercantil.

Consecuentemente, no procede sino la revocación de la nota de calificación. La registradora pone de relieve en su informe que el cargo del administrador compareciente está caducado según el contenido del Registro Mercantil, pero dicha circunstancia no resulta de su nota. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.*, entre

otras, las Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 16 de septiembre de 2014), el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 14 de diciembre de 2010). No obstante, según reiterada doctrina de esta Dirección General (*vid.* Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 11 de julio de 2013, 5 de marzo y 13 de septiembre de 2014 y 7 de septiembre de 2015) nunca una exigencia formal como es la de una calificación íntegra podrá prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica sobradamente la posibilidad, que igualmente debería entenderse como obligación, de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente, aun con el de la posible corrección disciplinaria cuando procediera, del mismo que podrán los interesados pueden ejercitar las acciones que estimen oportunas en razón a los daños y perjuicios que hayan podido haber sufrido con tal proceder.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 13 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.