

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11202 *Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 4 a inscribir una escritura de transmisión de finca por restitución patrimonial.*

En el recurso interpuesto por don J.C.P., en nombre y representación de «Gest Centre Assessor, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mataró número 4, don Matías Giménez Rocha, a inscribir una escritura de «transmisión de finca por restitución patrimonial».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de julio de 2015, con el número 1.412 de protocolo, por el notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font, el representante de la sociedad mercantil «Intu, S.A.», y doña M. (en algunos documentos se indica en el título, M.E.) S.F., con relación a la finca registral número 3.946 de Sant Vicenç de Montalt, perteneciente a la demarcación del Registro de la Propiedad de Mataró número 4, y tras reseñar una serie de vicisitudes procesales a las que luego se hará mención en detalle, manifestaron literalmente en aquella:

– En el exponen segundo: «(...) Que en virtud del contrato privado de compraventa de fecha 5 de mayo de 1990, elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Julio Berberena Loperena, el día 6 de julio de 1990, la entidad «Intu, S.A.» transmitió el pleno dominio de la finca descrita en el Expositivo I a doña M.A.R.P. El citado contrato privado así como la correspondiente escritura de compraventa fueron declarados resueltos mediante sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, Recurso (...), de fecha 15 de marzo de 2000 y de Sentencia número 526/2007 del Tribunal Supremo, Recurso de Casación (...), de fecha 10 de mayo de 2007, con la consecuente devolución de las fincas objeto de dicho procedimiento a sus legítimos propietarios, de entre las cuales se encuentra la finca número 3.946 objeto de la presente. Habiéndose inscrito la restitución patrimonial de la citada finca a favor de la actual propietaria como consecuencia de los fallos judiciales citados, que devinieron firmes tras la cesión. Los comparecientes me exhiben testimonio de... (ambas sentencias), de los que obtengo fotocopia que dejo incorporada a la presente matriz».

– Y en el exponen cuarto: «(...) IV.–Que la Sra. S., como titular de las acciones procesales derivadas de los procedimientos judiciales reseñados en el expositivo II, y la entidad Intu, S.A., de conformidad con la citada sentencia número 527/2007 del Tribunal Supremo, y teniendo en cuenta que la citada registral 3.946 no formaba parte de su patrimonio, reconociendo que la venta de sus acciones que integraban el total Capital Social no estaba incluida en su activo social, la citada finca registral n.º 3946; y por ello se valoró en la transmisión de la sociedad el activo existente en la citada fecha. Con el fin de restituir patrimonialmente a los titulares de las acciones procesales dimanantes de los procedimientos judiciales señalados en el Expositivo I [sic], y por ende la plena propiedad de la citada finca registral n.º 3946, a tal efecto (...) Otorgan. Primero.–Restituir el derecho de propiedad a los efectos de lograr la inscripción del pleno dominio a sus legítimos titulares, esto es a favor de doña M.S.F., a título gratuito sin que constituya en ningún caso donación, sino únicamente restitución de un derecho indebidamente

adquirido por su actual titular Intu, S.A. y restablecer el orden patrimonial impuesto por las Sentencias citadas».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mataró número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Notario: Don Juan Manuel Perelló Font.

Fecha: 23/07/2015.

Protocolo: 1412.

Asiento 1838 del Diario 69.

Fecha presentación: 24/07/2015.

Fecha aportación: 10/08/2015.

Presentante: Gest Centre Assessor, S.L.

Calificado el presente Documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del artículo 18 Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por observarse los siguientes defectos subsanables –Artículo 65 Ley Hipotecaria–:

1. El reconocimiento de dominio no constituye por sí mismo título formal adecuado y suficiente para operar la transmisión del dominio que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad.

2. Debe aportarse la escritura de fecha 23 de julio de 1997 autorizada por la Notaria de Girona, doña Belén Mayoral del Barrio, con el número 1636 de protocolo de transmisión de acciones de la sociedad «Intu, S.A.» a favor de la mercantil "Inmobiliaria Repos, S.A." y "Rosamar, S.A." a los efectos de determinar la posible causa del contrato y su licitud.

3. No consta acreditada la sucesión procesal alegada en la posición jurídica que ostenta la entidad "Intu, S.A." en el procedimiento judicial de referencia, de la señora doña M. E. S. F. con independencia de la que ella ejerce individualmente en el mismo procedimiento.

4. No se acredita la previa presentación de la autoliquidación, o en su caso, de la declaración del Impuesto Sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales si el incremento se produce como consecuencia de un acto oneroso).

Antecedentes y fundamentos de Derecho

Se presenta la escritura de referencia en la que se restituye la plena propiedad de la finca registral 3946 de Sant Vicenç de Montalt por la entidad "Intu, S.A." a favor de la Sra. doña M.S.F. en base a un reconocimiento de dominio manifestándose como posible causa del reconocimiento la escritura de transmisión de acciones de la sociedad restituyente a favor de dos entidades. Escritura que no se aporta y es la reseñada en el segundo defecto de esta nota.

Se incorporan en la escritura testimonios de las sentencias firmes recaídas en el Recurso de apelación n.º 796/1998 C de quince de marzo de dos mil de la sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, confirmada por la sentencia del Tribunal Supremo número 526/2007 de diez de mayo de dos mil siete, que revoca íntegramente la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia número 49 de Barcelona en el procedimiento ordinario de menor cuantía, 178/1997.

En dicho procedimiento son parte los otorgantes de la presente escritura actuando como demandados en primera instancia de forma individual y en interés propio y posteriormente como recurrentes en apelación.

En cuanto a los defectos primero y segundo:

En el fallo definitivo recaído en apelación junto con otros pronunciamientos se resuelve la escritura de compraventa de la finca 3946 de Sant Vicenç de Montalt junto con otras tres otorgada por la sociedad "Intu, S.A." como vendedora y la otra parte litigante señora doña A.R.P. no se hace mención alguna a la escritura de compraventa anterior por lo que la señora doña M. S. F. vendió el mismo inmueble a la entidad "Intu, S.A." y que se relaciona como título en la presente escritura que se califica (Notario de Tossa de Mar, don Rafael Luque Doncel de 30 de enero de 1990).

La obligación legal de la existencia de una causa lícita como requisito esencial para la validez de los contratos está establecida en el artículo 1261-3.º Código Civil y se desarrolla en los artículos 1274 al 1277 del Código Civil.

La falta de idoneidad del reconocimiento del dominio como título hábil transmisible del dominio e inscribible en el Registro; es doctrina del Centro Directivo (Resoluciones de 19 de enero de mil novecientos noventa y cuatro, quince de abril de mil novecientos noventa y nueve, diez de junio y dos de septiembre de dos mil cuatro de la Dirección General de los Registros y del Notariado) la de rechazar la idoneidad del reconocimiento del dominio como título adecuado para la transmisión, exigiéndose un título material consistente en una relación jurídica subyacente como expresión de la causa que permita operar la transmisión del dominio, sin que la causa del contrato pueda presumirse por el Registrador.

Este reconocimiento de dominio sin expresión de causa tampoco puede equipararse a los títulos declarativos a que se refiere el artículo 2.1. Ley Hipotecaria por la razón de que nuestro sistema jurídico no permite que el solo acuerdo abstracto de voluntades aun cuando vaya seguido de la tradición, opere la transmisión, careciendo por tanto de virtualidad transmisora del dominio o derecho real.

Es siempre, necesaria la relación jurídica subyacente consistente en la contraprestación pactada en los contratos onerosos o la mera liberalidad en los gratuitos, que constituye la causa del contrato (artículo 1274 y siguiente del Código Civil) que debe ir seguido de la tradición o modo de adquirir el dominio (artículos 609 y 1095 del Código Civil).

En el supuesto contemplado se reconoce y restituye el dominio a título gratuito, pero sin que constituya en ningún caso donación.

En cuanto al defecto tercero:

Los artículos 16, 17 y 18 Ley de Enjuiciamiento Civil regulan los requisitos legales para la sucesión procesal dentro de una «litis» en tramitación y los medios para acreditarlo.

En cuanto al defecto cuarto:

Dispone el artículo 254 apartado 5 de la Ley Hipotecaria: "El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo."

La presente calificación negativa puede (...)

Mataró, a 22 de septiembre de 2015 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Aportado el documento calificado nuevamente al Registro de la Propiedad de Mataró número 4 el día 29 de octubre de 2015 (en unión las dos escrituras de cesión que se reseñan en la nota), fue objeto de la siguiente nota de calificación ahora recurrida:

«Referencia.

Escritura de transmisión de finca por restitución patrimonial.

Notario: Don Juan Manuel Perelló Font.

Fecha: 23/07/2015 y Protocolo: 1412.

Se aportan escrituras de cesión onerosa de acciones procesales, autorizada por el Notario de Cardedeu don Enrique García Castrillo de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete, protocolo número 1124.

Escritura de cesión gratuita de acciones procesales, autorizada por el Notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font, de fecha veintitrés de julio de dos mil quince, protocolo número 1411, junto con instancia presentada por Gest Centre Asesor, S.L. de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince.

Asiento 1838 del Diario 69.

Fecha presentación: 24/07/2015.

Fechas aportación: 10/08/2015 y 31/08/2015.

Calificado negativamente el 22 de septiembre de dos mil quince y nuevamente aportado el veintinueve de octubre de dos mil quince.

Presentante: Gest Centre Assessor, S.L.

Calificado de nuevo el presente documento junto con las escrituras aportadas y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del artículo 18 Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por observarse los siguientes defectos subsanables –artículo 65 Ley Hipotecaria–:

1. No consta determinada la causa verdadera del negocio jurídico de transmisión de finca por restitución patrimonial del dominio de la finca 3946 que se otorga en la escritura de referencia.

2. El reconocimiento de dominio no constituye por sí mismo título formal adecuado y suficiente para operar la transmisión del dominio que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad.

3. No consta acreditada en la escritura y en las resoluciones judiciales incorporadas, la sucesión procesal alegada por doña M.E.S.F., en la posición jurídica que ostenta la entidad "Intu, S.A." en el procedimiento judicial, con independencia de la que ella ejerce individualmente en el mismo procedimiento.

4. El juicio de suficiencia de facultades del representante de la sociedad Intu, S.A., emitido por el Notario autorizante es incompleto por no identificar el negocio jurídico concreto que es objeto del otorgamiento.

Antecedentes

1. Se presenta la escritura de referencia en la que se restituye la plena propiedad de la finca registral 3946 de Sant Vicenç de Montalt por la entidad "Intu, S.A." a favor de la Sra. doña M.S.F. en base a un reconocimiento de dominio manifestándose como posible causa del reconocimiento la escritura de transmisión de acciones de la sociedad restituyente a favor de dos entidades terceras. Escritura que no se aporta y es la autorizada por la Notaria de Girona, doña Belén Mayoral del Barrio, con el número 1636 de protocolo, de transmisión de acciones de la sociedad Intu, S.A., a favor de la mercantil Inmobiliaria Repos, S.A. y Rosamar, S.A.

2. Se incorporan en la escritura testimonios de las sentencias firmes recaídas en el Recurso de apelación n.º 796/1998 C de quince de marzo de dos mil de la sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, confirmada por la sentencia del

Tribunal Supremo número 526/2007 de diez de mayo de dos mil siete, que revoca íntegramente la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia número 49 de Barcelona en el procedimiento ordinario de menor cuantía, 178/1997.

3. En dicho procedimiento los otorgantes de la presente escritura actuaban como demandantes en primera instancia de forma individual y en interés propio y posteriormente como recurrentes en apelación.

4. En el fallo definitivo de la Sentencia recaída en apelación junto con otros pronunciamientos se declara resuelta la escritura de compraventa de la finca 3946 de Sant Vicenç de Montalt, otorgada por la sociedad "Intu, S.A." como vendedora y la otra parte litigante, como compradora, doña A.R.P.

En dicha sentencia no se hace mención alguna a la escritura de compraventa anterior por lo que la señora doña M.S.F. vendió el mismo inmueble a la entidad «Intu, S.A.» y que se relaciona como título en la presente escritura que se califica (Notario de Tossa de Mar, don Rafael Luque Doncel de 30 de enero de 1990).

5. En ejecución de dichas Sentencias fue practicada en este Registro con fecha once de julio de dos mil ocho la correspondiente cancelación de inscripción de dominio a favor de la señora R.P., recobrando vigencia y legitimación (artículo 38 Ley Hipotecaria) la inscripción de dominio anterior a favor de la actora Intu, S.A., que desde esa fecha reintegra a su patrimonio social, la finca 3946 de Sant Vicenç de Montalt, por resolución de la venta declarada judicialmente.

Fundamentos de Derecho

En cuanto al primer defecto: La obligación legal de la existencia de una causa lícita como requisito esencial para la validez de los contratos en general se establece en el artículo 1261 tercero del Código Civil y se desarrolla en los artículos 1274 a 1277 del Código Civil, que regulan los requisitos que deben reunir la causa de los contratos para su validez y que son su existencia, licitud y veracidad.

Es sabido que nuestro Ordenamiento jurídico es causalista, no hay negocios jurídicos abstractos. Los contratos sin causa no producen efecto alguno. Es el supuesto de simulación absoluta jurisprudencialmente recogida por el Tribunal Supremo en doctrina consolidada (Sentencia Tribunal Supremo de veinte de octubre de dos mil cinco).

Sin entrar en el elemento de su licitud; la causa debe ser verdadera, la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad si no se probase que estaban fundados en otro verdadero y lícito (artículo 1276).

En el presente caso, se aprecia en la escritura la expresión de una causa o causas inexactas (la escritura alegada de compraventa de acciones de la sociedad Intu, S.A. o bien, las propias sentencias recaídas en el procedimiento) que no pueden considerarse por las razones expuestas como verdadera causa del contrato de restitución patrimonial formalizado y por no poder probarse del contenido de la escritura la existencia de otra causa verdadera y lícita dentro de un negocio fiduciario subyacente y disimulado. Es el supuesto de simulación relativa recogido también en reiterada jurisprudencia. (Sentencias del Tribunal Supremo de once de febrero y siete de julio de dos mil cinco).

No se puede apreciar como causa verdadera de la restitución patrimonial pretendida de la finca registral 3946, la venta de acciones de la entidad Intu, S.A. a favor de terceros que se formaliza en la escritura alegada de veintidós de julio de mil novecientos noventa y siete ante el Notario de Girona, doña Belén Mayoral Barrio por el hecho de que la citada finca 3946 no formaba parte del patrimonio social y por tanto no se integraba su valor en el activo del balance social (expositivo IV de la escritura).

La situación anterior no podía ocurrir de forma distinta porque en esa fecha la finca estaba vendida por la misma sociedad Intu, S.A. a la demandada señora R.P. en virtud de contrato de compraventa posteriormente declarado resuelto judicialmente, lo que justifica de nuevo la restitución de la finca desde la fecha de la resolución al patrimonio social de la sociedad vendedora pero en modo alguno puede considerarse como causa

del reconocimiento del dominio y de la restitución patrimonial de la finca a favor de la Sra. S.F. puesto que ella no fue parte vendedora del contrato resuelto.

Igualmente, las mismas sentencias firmes recaídas en el procedimiento no pueden reputarse como causa de la restitución patrimonial pretendida porque el Fallo recaído y confirmado en casación únicamente declara resuelto el contrato privado de compraventa de tres de mayo de mil novecientos noventa (y no cinco de mayo como consta en la escritura) elevado a público en escritura del Notario don Julio Berberena Loperena el seis de junio de mil novecientos noventa, en el que entidad Intu, S.A., vendió la finca 3946 a la demandada doña M.A.R.P. sin intervención alguna de doña M.S.F.

En cuanto al segundo defecto:

La falta de idoneidad del reconocimiento del dominio como título hábil transmisible del dominio e inscribible en el Registro; es doctrina del Centro Directivo (Resoluciones de 19 de enero de mil novecientos noventa y cuatro, quince de abril de mil novecientos noventa y nueve, diez de junio y dos de septiembre de dos mil cuatro de la Dirección General de los Registros y del Notariado) la de rechazar la idoneidad del reconocimiento del dominio como título adecuado para la transmisión, exigiéndose un título material consistente en una relación jurídica subyacente como expresión de la causa que permita operar la transmisión del dominio, sin que la causa del contrato pueda presumirse por el Registrador.

Este reconocimiento de dominio sin expresión de causa tampoco puede equipararse a los títulos declarativos a que se refiere el artículo 2.1. Ley Hipotecaria por la razón de que nuestro sistema jurídico no permite que el solo acuerdo abstracto de voluntades aun cuando vaya seguido de la tradición, opere la transmisión, careciendo por tanto de virtualidad transmisora del dominio o derecho real.

Es siempre, necesaria la relación jurídica subyacente consistente en la contraprestación pactada en los contratos onerosos o la mera liberalidad en los gratuitos, que constituye la causa del contrato (artículo 1274 y siguiente del Código Civil) que debe ir seguido de la tradición o modo de adquirir el dominio (artículos 609 y 1095 del Código Civil). En el supuesto contemplado se reconoce y restituye el dominio a título gratuito, pero sin que constituya en ningún caso donación.

En cuanto al tercer defecto:

Las escrituras aportadas de cesión onerosa de acciones procesales autorizada por el Notario de Cardedeu (Barcelona), don Enrique García Castrillo, de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete, protocolo 1124; y de cesión gratuita de acciones procesales autorizada por el Notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font, de fecha veintitrés de junio de dos mil quince, protocolo 1411, no pueden tomarse en consideración por carecer de relevancia para fijar la existencia de la causa del contrato de restitución formalizado en la escritura. Ello es así por la siguiente argumentación:

a) En la primera escritura (Notario García-Castrillo de fecha dieciocho de junio de mil novecientos noventa y siete) la señora M.S.F., actuando en nombre propio y como Consejera-Delegada de la sociedad Intu S.A., cede por precio cierto la legitimación procesal activa que les corresponden como parte actora en los autos 178/97 5.^a, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Barcelona a los hermanos don P.N., don I. y doña M.I.S.S., actuando el primero en su propio nombre y derecho y como mandatario verbal de los dos últimos sin que conste acreditada la necesaria ratificación de lo actuado conforme al artículo 1259 del Código Civil.

Esta escritura de cesión onerosa de acciones procesales no consta en los Autos judiciales señalados por lo que no puede apreciarse la sucesión procesal de los cesionarios en la posición jurídica de los actores a los efectos del Artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

b) La segunda escritura aportada (Notario señor Perello Font de veintitrés de junio de dos mil quince) de idéntico contenido que la anterior en la que son cedentes a título

gratuito los hermanos S. S. de su legitimación procesal activa en los Autos judiciales reseñados y cesionaria doña M.S.F., es igualmente intrascendente a los efectos de la sucesión procesal pretendida y de la determinación de la causa de la restitución dominical puesto que el litigio en esa fecha estaba concluido por Sentencia firme 526/2007 de la Sala Civil del Tribunal Supremo según resulta del testimonio de la misma y Diligencia de Ordenación de diez de febrero de dos mil quince incorporadas a la escritura.

Igualmente, de los propios testimonios de las resoluciones judiciales protocolizadas resultan que doña M. o M.E.S.F. junto con sus hermanas doña M.A. y doña M.R. y la sociedad Intu, S.A., se constituyeron como parte demandante del procedimiento referenciado actuando debidamente representados por el Procurador designado sin que conste haberse producido sucesión procesal alguna.

Todo lo expuesto confirma los defectos 1.º, 2.º y 3.º observados de la falta de causa como requisito esencial del contrato de transmisión de finca por restitución patrimonial que se otorga en la escritura.

En cuanto al cuarto defecto:

El juicio notarial de suficiencia de facultades del Notario autorizante solamente contiene una referencia al documento representativo aportado por el compareciente en nombre de la sociedad Intu, S.A. y de forma general al artículo 98 de la Ley 24/2001 modificado en su parte segundo por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005 de dieciocho de noviembre. El juicio así emitido ha de considerarse genérico e incompleto por no identificar de forma clara y precisa el negocio jurídico concreto que se instrumentaliza en la escritura (transmisión de finca por restitución patrimonial). Este hecho no permite determinar la congruencia del negocio formalizado con el juicio notarial emitido que es requisito necesario para su calificación registral como tiene declarado reiteradamente el Centro Directivo.

Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en su nueva redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre.

La presente calificación negativa puede (...).

Mataró, a 19 de noviembre de 2015.–El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

IV

Con posteridad a esta segunda calificación (que es la finalmente recurrida, como se expondrá más adelante), cabe reseñar estas incidencias:

a) Se inició el procedimiento de calificación sustitutoria a instancia del notario autorizante de la escritura calificada, designándose como registrador sustituto a don Nicolás Nogueroles Peiró, registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, quien inadmitió la solicitud de calificación sustitutoria mediante nota de fecha 22 de diciembre de 2015: por falta de motivación de la discrepancia; y por falta de legitimación, al no tener -a su juicio- el notario autorizante el carácter de interesado.

b) Contra la decisión del registrador sustituto resolviendo la inadmisión de la calificación sustitutoria, el notario autorizante del título calificado interpuso recurso potestativo y de queja, apoyándose en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2005, alegando que, con base en dicha Resolución, el notario es competente para instar la calificación sustitutoria. Y en cuanto a la exigencia de motivación, argumentó que exigirla implica pretender convertir la calificación sustitutoria en un recurso, desnaturalizándola, pues el sustituto debe limitarse a calificar los documentos inicialmente presentados, no la motivación de la petición, y que la mención legal de motivación se debe circunscribir a la individualización de los extremos de la calificación.

c) En el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 2 de junio de 2016 se publicó la Resolución de 20 de abril de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se estimaba el recurso presentado por el notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font y se rechazaba la decisión de inadmisión de la calificación sustitutoria adoptada por el registrador de la Propiedad de Barcelona número 11.

d) Instado el cumplimiento de la citada resolución, el registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, como sustituto designado, mediante nota de fecha 25 de mayo de 2016, declaró que no procedía emitir ninguna calificación, alegando no ser firme la citada Resolución, por ser posible su impugnación al no haber transcurrido el plazo legal establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

e) Fue presentada el día 24 de octubre de 2016 demanda por el designado registrador sustituto, ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Barcelona (procedimiento de juicio Verbal número 803/2016, recurriendo la Resolución de fecha de 20 de abril de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado por la que se estimaba el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11 a emitir una calificación sustitutoria).

f) Con fecha de 9 de abril de 2018, se emitió la calificación sustitutoria por parte del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, en la que se hizo constar que por diligencia de fecha 13 de marzo de 2018, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimoséptima, dimanante del citado juicio verbal número 803/2016, se declaraba la firmeza de la sentencia dictada en el procedimiento verbal y el archivo del proceso. En la citada calificación sustitutoria el registrador reiteró, uno por uno, los defectos apreciados en la calificación del titular del Registro de la Propiedad de Mataró número 4 en su integridad (la calificación emitida el día 19 de noviembre de 2015).

V

Contra la segunda nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Mataró número 4, don J.C.P., en nombre y representación de «Gest Centre Assessor, S.L.», presentó recurso el día 14 de mayo de 2018 y en el que alegó los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho

Primero.

Una vez expuestos los antecedentes fácticos del recurso, entramos sin más dilación en los fundamentos jurídicos, siguiendo el relato de la calificación emitida inicialmente por el Registrador n.º 4 de Mataró, una vez fueron aportadas las correspondientes escrituras de cesión de acciones procesales y los testimonios auténticos de las Resoluciones judiciales recaídas sobre la titularidad de la finca número 3496.

En cuanto al primero de los defectos alegados: «1. No consta determinada la causa verdadera del negocio jurídico de transmisión de finca por restitución patrimonial del dominio de la finca 3946 que se otorga en la escritura de referencia». No podemos estar de acuerdo sobre el mismo. No nos dice el Registrador en este primero: defecto que no haya causa en el contrato objeto de calificación, sino que no hay una causa "verdadera". En sus Fundamentos de Derecho, ya cambia el calificativo, y se remite a una causa «lícita». Este vaivén conceptual, nos deja un poco desconcertados, ya que no es lo mismo que la causa del negocio jurídico sea simulada, o disimulada bajo la apariencia de otra aparente (negocio fiduciario), que la causa alegada sea "ilícita", es decir contraria al ordenamiento jurídico, y por tanto provocadora de una nulidad radical. Pero el recorrido sobre la calificación de la causa no acaba, y se sigue refiriendo a la misma como "causa inexacta", es decir, entendemos que verdadera y lícita, pero no enteramente ajustada a la tipología de los contratos nominados, es decir más próxima a una causa «abstracta» que a una causa ilícita o inexistente. Esta disparidad de criterios, invalida su argumentación, que se apoya en exclusiva en la regulación de la causa de los contratos,

los arts. 1.274 a 1.277 del Código Civil. Y en eso estamos enteramente de acuerdo, pero no solo con la dicción del art. 1.276, sino también con el art. 1.277. El artículo 1.277 del Código Civil presume que la causa del contrato existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario. La norma sanciona una abstracción procesal que dispensa de probar a quien invoca la existencia del contrato y, con inversión o desplazamiento de la carga de la prueba, hace recaer el onus sobre quien la niega. Es decir, una prueba en sede judicial, que es la única que tiene todas las garantías de una controversia contradictoria. En este caso concreto no podemos decir que el negocio jurídico sea abstracto, pero podíamos perfectamente haber configurado la escritura como una restitución patrimonial debida a anteriores relaciones jurídicas y económicas, en las que ambas partes se encontraban perfectamente de acuerdo. O incluso, como nos fue sugerido, el haber formalizado un contrato transmisivo de la propiedad, con carácter oneroso o lucrativo, que no habría encontrado obstáculo alguno a su inscripción. Pero que no se corresponde con la realidad, y sobre todo no tiene el respaldo contable adecuado, y unos efectos tributarios injustos y asimétricos. Hemos preferido realizar un pormenorizado relato de los hechos, basados todos ellos en documentación pública y contrastable, amén de una Sentencia firme, dictada en casación por el Tribunal Supremo, para causalizar la transmisión, o mejor la restitución patrimonial, que se recoge en la escritura calificada. Es evidente que el largo proceso judicial, no podía tener otro final que restituir la finca a su situación inicial, antes del nacimiento de los contratos invalidados por el Supremo. Qué por cierto fueron inscritos en el Registro de la Propiedad sin problemas. La finca vendida inicialmente por Intu, SA, volvía a ser propiedad de Intu, SA, tras las sentencias firmes, pero Intu, SA, es decir el transmitente, podía haber sido una persona física, ahora fallecida, por lo que sus herederos serían los aparentemente legítimos titulares de la finca. En este caso se trata de una sociedad mercantil, cuyos titulares reales han cambiado en el ínterin del proceso, y cuyas acciones fueron transmitidas, con él procedimiento de impugnación de la venta de la finca transmitida en pendencia y por tanto excluida de su activo transmitido. La aportación de todo este relato y de la documentación que la acompaña, tenía la finalidad de dotar de consistencia documental a la escritura de cara a la calificación y a la inscripción. Entendemos que al funcionario calificador no le corresponde juzgar sobre la veracidad y exactitud de la causa alegada; tan solo de su licitud; el resto es competencia exclusiva de los Tribunales. La Jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene declarada que la apreciación de la existencia o inexistencia de causa en los contratos o la concurrencia de causa falsa está atribuida al Tribunal "a quo" por ser de naturaleza facticia cuya conclusión probatoria ha de ser mantenida invariable en casación (STS de 4 de febrero de 1995). La simple mención de una causa «lícita», es decir la voluntad inequívoca de los titulares de la finca inscrita de forma sobrevenida a su favor, de restituir o transmitir la finca a su legítima propietaria, debía de ser suficiente para su inscripción. El adentrarse en terrenos pantanosos de juzgar la aparente veracidad, o exactitud de la causa del contrato, que es de exclusiva competencia judicial, y mediando denuncia de una de las partes (Art. 1277 del Código Civil), convierte a la calificación Registral en una especial de Tribunal de instancia única; sin audiencia: de las partes, que sanciona la verdad «material» de las causas alegadas, cuando lo único que le compete al funcionario calificador es "juzgar", la verdad "formal" de los documentos presentados a inscripción. Es decir, el cumplimiento de los requisitos formales y legales de los mismos, amén del cumplimiento de sus obligaciones tributarias. O es que acaso, el Sr. Registrador investiga la "causa verdadera" de una donación, de una condonación, de una compraventa, de un legado, etc. Insistimos, la amplia documentación aportada, incluso la exigida en una primera calificación inicial, y que sustenta la "verdad material", se ha hecho con el fin de dar cobertura documental a las repercusiones fiscales que pudiera incurrir las partes otorgantes. Y en ningún caso para justificar la causa de la restitución patrimonial. Es por ello que nos sorprende el empeñamiento tanto de la calificación inicial, como la de la tardía sustitutoria, en profundizar hasta límites insospechados en la "causa oculta", incluso con insinuaciones sobre una causa falsa o ilícita.

Segundo.

El segundo defecto alegado, no es más que una reiteración del primero: "2- El reconocimiento de dominio no constituye por sí mismo título formal adecuado y suficiente para operar la transmisión del dominio que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad". Estamos de acuerdo en la menor, pero no estamos ante un reconocimiento de dominio abstracto, ni mucho menos. Si se lee la escritura, y estimamos que es clara su redacción "Restituir el derecho de propiedad a los efectos de lograr la inscripción del pleno dominio a sus legítimos titulares", esto es a favor de M.S.F., a título gratuito, sin que constituya en ningún caso donación, sino únicamente restitución de un derecho indebidamente adquirido por su actual titular Intu S.A. y restablecer el orden patrimonial impuesto por las Sentencias citadas. La escritura la suscribe el titular registral de la finca, y la sucesora en la cadena de acciones procesales, debidamente acreditada, y reconocida como tal por la propia titular registral, accidental y sobrevenida por razón de una Sentencia judicial. En ningún caso puede asimilarse a una especie de reconocimiento "ad nutum", que está claro no tiene acceso al Registro. La escritura calificada a nuestro juicio reúne todos los elementos necesarios para configurarse como un negocio jurídico lícito, completo y por ello viable para su inscripción en el Registro de la Propiedad. El negocio jurídico es claro, me atrevería a decir que mucho más diáfano que muchos otros que acceden sin ningún tipo de reparos en el Registro de la Propiedad.

Es evidente que el fallo recaído en las Sentencias citadas es congruente con el petitum de la demandada, decir la restitución patrimonial a Intu SA, y esto, afortunadamente no es discutido en la calificación. Y no podía ser de otra forma, puesto que lo que se trataba era de anular un contrato privado de compraventa, posteriormente elevado a público e inscrito en el Registro de la Propiedad. La competencia judicial llega hasta donde llega (art. 487 Ley Enjuiciamiento Civil). Es a partir de este momento cuando las partes de buena voluntad extienden los efectos de la sentencia a la verdadera e íntegra restitución patrimonial, y a través de medios privados sin necesidad de acudir a controversia judicial, puesto que había acuerdo pleno a la restitución. Solo si la propia Intu SA, se hubiese negado a formalizar esta restitución patrimonial, se hubiese tenido que acudir a un procedimiento contencioso, con audiencia de las partes, aportación de prueba, etc. Si las partes están de acuerdo y hay una más que razonable justificación de la causa del negocio jurídico, no entendemos el afán investigador y fiscalizador en pos de la verdad absoluta del Sr. Registrador. Como es evidente que no se trata de un contrato oneroso, debemos insertarlo dentro de los contratos gratuitos, y así se expresa. Lo cual no quiere decir que se trata de una donación. No hay vaciamiento patrimonial en el cedente. Lo que existe es la causa restitutoria al cesionario, (que no olvidemos que en una primera cesión de acciones dimanantes del proceso, se produjo por precio). Si no se hiciese esta restitución patrimonial, habría un evidente enriquecimiento injusto. Y con todos los requisitos que exige nuestro Tribunal Supremo para ello, aumento patrimonial sin contraprestación, correlativo empobrecimiento, nexos causal e inexistencia de causa legal que la excluya. Con la circunstancia de que dicho enriquecimiento se ha producido de buena fe, y solo obliga a la restitución, algo en lo que las partes están de acuerdo. La Sentencia del Tribunal Supremo -Sala Primera, de lo Civil 6 de febrero de 2006 n.º 110/2006 desarrolla el concepto de enriquecimiento injusto, principio general del Derecho, proveniente del Derecho romano, y desarrollado por copiosa jurisprudencia, las sentencias de, entre otras, 23 de marzo de 1992, 8 de junio de 1995, 7 de febrero de 1997 y 31 de octubre de 2001 destacan la idea de que los hechos, no ilícitos, que provoquen un enriquecimiento sin causa de una persona y el empobrecimiento de otra, dan lugar a la obligación de reparar el perjuicio; la esencia es, pues, la atribución patrimonial sin causa, por lo que el enriquecido sin causa debe restituir al empobrecido aquello en que se enriqueció.

Si no se acepta la presente argumentación, el defecto alegado se convierte en insubsanable; y no hay más alternativa para restablecer el orden patrimonial impuesto por la Sentencia y querido por las partes, que simular un contrato traslativo (vgr. una

compraventa) con la cual se incurriría, esta vez sí, en nulidad por expresión de causa falsa o inexistente; o bien acudir a la tutela de los Tribunales.

Tercero.

El tercer defecto alegado, estimamos resulta intrascendente, en base a lo expuesto anteriormente. Tanto si al Sr. Registrador se le acredita una correcta sucesión en las acciones que legitiman a la requirente para instar la inscripción de la finca a su favor, como si no, ello no enerva los impedimentos de los defectos 1.º y 2.º, (que vienen a ser los mismos). Y si es estimada la pretensión de este recurrente en relación a los defectos primero y segundo, la constancia en el proceso, ya agotado, de las sucesivas cesiones de acciones procesales no modifica los efectos de la sentencia firme. Una vez finalizado el procedimiento, o incluso en curso el mismo, resulta intrascendente que la cesión de las acciones (su contenido patrimonial más concretamente) tengan su reflejo en autos. No solo no es necesario, sino que normalmente la transmisión del contenido económico de los resultados de una decisión judicial, tienen un recorrido al margen del procedimiento. Resulta de todo punto exorbitante la exigencia registral de la constancia tabular de las cesiones de acciones procesales en el mismo procedimiento. Entendemos que solo sería imprescindible, si no compareciera la propia sociedad Intu SA, y hubiera que alterar el contenido de los asientos registrales, no a favor del titular inicial Intu, SA, sino directamente a favor de la parte legitimada, D.ª M.S.F. Pero en este caso no haría falta una escritura de restitución patrimonial, sino simplemente la inscripción de un documento judicial, una sentencia firme. La legitimación para la inscripción la da la comparecencia y la declaración de voluntad inequívoca del cedente, la aceptación del cesionario, y la expresión de una causa justa, todo ello en documento público, amén del cumplimiento de los demás requisitos de orden formal y material, necesarios para la misma, incluida la liquidación del impuesto de plusvalía, como se acredita. Nada más y nada menos.

Cuarto.

En cuanto el cuarto defecto alegado, no podemos más que, calificarlo de decorativo o complementario. El compareciente, en la escritura calificada, es el representante orgánico de la Mercantil Intu, SA, Consejero Delegado, cuyo cargo, vigencia y facultades han sido manifestadas en la escritura, y son fácilmente contrastables por el funcionario calificador, por su acceso directo a los Registros correspondientes, siendo doctrina unánime de la Dirección General, que en ningún caso puede resultar un defecto impeditivo de la calificación e inscripción, la falta de mención literal a las facultades representativas, en conexión con el negocio jurídico invocado, cuando estas dimanen del contenido orgánico del cargo y ello puede verificarse directamente por el Registrador. No obstante: consideramos que la fórmula empleada por el Notario autorizante en el juicio de capacidad cumple escrupulosamente con los requisitos establecidos por la Ley. Y la mención al negocio jurídico concreto que se instrumentaliza en la escritura, que demanda el registrador en el defecto n.º 4 de la calificación, no sólo aparece en el Otorgan primero, sino que consta en mayúsculas, y en tipografía resaltada en el encabezamiento de la escritura. Y en cualquier caso una breve o escueta diligencia complementaria, que no añade mayor claridad a la escritura, no justifica en modo alguno una dilación de más de tres años para la calificación e inscripción del documento presentado, con todos los perjuicios que se están irrogando a mi representado.

Es por ello que, solicito se sirva admitir este recurso junto a los documentos que se acompañan, y ordene, si procede, la revocación de dicha calificación negativa en cuanto a la totalidad de los defectos indicados, y la práctica de los asientos correspondientes. Y de forma complementaria insistir en la queja puesta de manifiesto en el recurso anterior, por la dilación de más de dos años, provocada de forma innecesaria por el Registrador del n.º 11 de Barcelona».

VI

Obra en el expediente diligencia extendida por el registrador de la Propiedad interino de Mataró número 4 en la que daba cuenta de haber recibido, en fecha 17 de mayo de 2018, el recurso, mediante envío de correo postal realizado por el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11. Asimismo, dicho registrador interino, don Juan Francisco Tur Vilas, por mantener en todos sus términos las calificaciones emitidas por don Matías Jiménez Rocha, elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1095, 1261 y 1274 a 1277 del Código Civil; 16, 17 y 18 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 2, 3, 20, 38, 40, 65, 254 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en su nueva redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; 164 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1946, 17 de diciembre de 1959, 22 de noviembre de 1965, 2 de noviembre de 1970, 16 de mayo de 1983, 1 de mayo de 1990, 23 de marzo de 1992, 25 de febrero de 1994, 8 de junio de 1995, 7 de febrero y 19 de junio de 1997, 18 de enero de 2000, 31 de octubre de 2001, 31 de octubre de 2003, 2 de abril y 22 de octubre de 2012 y 30 de mayo y 10 de junio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1958, 30 de junio de 1987, 18 de octubre de 1989, 19 de enero de 1994, 15 de abril de 1999, 10 de marzo y 2 de septiembre de 2004, 6 de julio de 2006, 21 de marzo de 2015, 20 de julio, 13 de septiembre y 1 y 15 de diciembre de 2017 y 13 de junio y 20 de julio de 2018.

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

a) En escritura autorizada el día 23 de julio de 2015, con el número 1.412 de protocolo, por el notario que de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font, el representante de la sociedad «Intu, S.A.» y doña M. (en algunos documentos, M.E.) S.F., y con referencia a la finca registral número 3.946 de Sant Vicenç de Montalt (Registro de la Propiedad de Mataró número 4), manifestaron:

– En el exponen segundo: «(...) Que en virtud del contrato privado de compraventa de fecha 5 de mayo de 1990, elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Julio Berberena Loperena, el día 6 de julio de 1990, la entidad "Intu, S.A." transmitió el pleno dominio de la finca descrita en el Expositivo I a doña M.A.R.P. El citado contrato privado así como la correspondiente escritura de compraventa fueron declarados resueltos mediante sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, Recurso (...), de fecha 15 de marzo de 2000 y de Sentencia número 526/2007 del Tribunal Supremo, Recurso de Casación (...), de fecha 10 de mayo de 2007, con la consecuente devolución de las fincas objeto de dicho procedimiento a sus legítimos propietarios, de entre las cuales se encuentra la finca número 3.946 objeto de la presente. Habiéndose inscrito la restitución patrimonial de la citada finca a favor de la actual propietaria como consecuencia de los fallos judiciales citados, que devinieron firmes tras la cesión. Los comparecientes me exhiben testimonio de (...) (ambas sentencias), de los que obtengo fotocopia que dejo incorporada a la presente matriz».

– Y en el exponen cuarto: «(...) IV.–Que la Sra. S., como titular de las acciones procesales derivadas de los procedimientos judiciales reseñados en el expositivo II, y la entidad Intu, S.A., de conformidad con la citada sentencia número 527/2007 del Tribunal Supremo, y teniendo en cuenta que la citada registral 3.946 no formaba parte de su patrimonio, reconociendo que la venta de sus acciones que integraban el total Capital Social no estaba incluida en su activo social, la citada finca registral n.º 3946; y por ello se valoró en la transmisión de la sociedad el activo existente en la citada fecha. Con el

fin de restituir patrimonialmente a los titulares de las acciones procesales dimanantes de los procedimientos judiciales señalados en el Expositivo I, y por ende la plena propiedad de la citada finca registral n.º 3946, a tal efecto, Otorgan- Primero.–Restituir el derecho de propiedad a los efectos de lograr la inscripción del pleno dominio a sus legítimos titulares, esto es a favor de doña M.S.F., a título gratuito sin que constituya en ningún caso donación, sino únicamente restitución de un derecho indebidamente adquirido por su actual titular Intu, S.A. y restablecer el orden patrimonial impuesto por las Sentencias citadas».

b) Tras una primera calificación, se emite otra en fecha 19 de noviembre de 2015, la cual finalmente, y tras las vicisitudes procedimentales reseñadas, es objeto de recurso, suspendiéndose la inscripción con base en estos defectos calificados como subsanables, tal y como se argumenta en la nota transcrita:

1.º) no consta determinada la causa verdadera del negocio jurídico de transmisión de finca por restitución patrimonial del dominio de la finca 3.946 que se otorga en la escritura de referencia; 2.º) el reconocimiento de dominio no constituye por sí mismo título formal adecuado y suficiente para operar la transmisión del dominio que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad; 3.º) no consta acreditada en la escritura y en las resoluciones judiciales incorporadas, la sucesión procesal alegada por doña M.E.S.F., en la posición jurídica que ostenta la entidad «Intu, S.A.» en el procedimiento judicial, con independencia de la que ella ejerce individualmente en el mismo procedimiento, y 4.º) el juicio de suficiencia de facultades del representante de la sociedad «Intu, S.A.», emitido por el notario autorizante es incompleto por no identificar el negocio jurídico concreto que es objeto del otorgamiento.

Cabe reseñar, respecto de las dos escrituras de cesión de acciones relacionadas en la nota recurrida (aportadas para la segunda calificación emitida), lo siguiente:

– En la primera (autorizada por el notario don Enrique García-Castrillo de fecha 18 de junio de 1997), doña M. S. F., actuando en nombre propio y como consejera-delegada de la sociedad «Intu, S.A.», cede por precio cierto la legitimación procesal activa que les corresponden como parte actora en los autos 178/97 5.ª, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Barcelona a los hermanos don P. N., don I. y doña M.I.S.S., actuando el primero en su propio nombre y derecho y como mandatario verbal de los dos últimos. En la nota se pone de relieve que esta escritura de cesión onerosa de acciones procesales no consta en los Autos judiciales señalados «por lo que no puede apreciarse la sucesión procesal de los cesionarios en la posición jurídica de los actores a los efectos del Artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

– Y en la segunda (autorizada por el notario don Juan Manuel Perelló Font de 23 de junio de 2015), son cedentes a título gratuito de su legitimación procesal activa en los autos judiciales reseñados los hermanos S. S., y cesionaria doña M.S.F. Según la calificación impugnada, resulta «igualmente intrascendente a los efectos de la sucesión procesal pretendida y de la determinación de la causa de la restitución dominical, puesto que el litigio en esa fecha estaba concluido por Sentencia firme 526/2007 de la Sala Civil del Tribunal Supremo».

c) El legal representante de «Gest Centre Assessor, S.L.», (presentante del título, y con la autorización posterior correspondiente) interpuso recurso, alegando, en síntesis:

1.º Que se había realizado en la escritura un pormenorizado relato de los hechos, basados todos ellos en documentación pública y contrastable, amén de una firme, dictada en casación por el Tribunal Supremo, para causalizar la transmisión, o mejor la restitución patrimonial, que se recoge en la escritura calificada, siendo evidente que el largo proceso judicial no podía tener otro final que restituir la finca a su situación inicial, antes del nacimiento de los contratos invalidados por el Supremo; Que en este caso se trata de una sociedad mercantil, cuyos titulares reales han cambiado en el ínterin del proceso, y cuyas acciones fueron transmitidas, con el procedimiento de impugnación de

la venta de la finca transmitida en pendencia y por tanto excluida de su activo transmitido, y Que la aportación de todo ese relato y de la documentación que la compañía tenía la finalidad de dotar de consistencia documental a la escritura de cara a la calificación y a la inscripción, entendiendo que al funcionario calificador no le corresponde juzgar sobre la veracidad y exactitud de la causa alegada; tan solo de su licitud; el resto es competencia exclusiva de los tribunales.

2.º Que no se estaba ante un reconocimiento de dominio abstracto, ni mucho menos, pues a la vista de la escritura es clara su redacción «restituir el derecho de propiedad a los efectos de lograr la inscripción del pleno dominio a sus legítimos titulares»; esto es a favor de doña M. S. F., a título gratuito, sin que constituya en ningún caso donación, sino únicamente restitución de un derecho indebidamente adquirido por su actual titular «Intu, S.A.» y restablecer el orden patrimonial impuesto por las sentencias citadas. Por ello la escritura la suscribe el titular registral de la finca, y la sucesora en la cadena de acciones procesales, debidamente acreditada, y reconocida como tal por la propia titular registral, accidental y sobrevenida por razón de una sentencia judicial, y en ningún caso puede asimilarse a una especie de reconocimiento «ad nutum», que está claro no tiene acceso al Registro. Por ello, a su juicio, la escritura calificada reúne todos los elementos necesarios para configurarse como un negocio jurídico lícito, completo y por ello viable para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.º Respecto del tercer defecto alegado, lo estimaba intrascendente por lo expuesto, pues si al registrador se le acredita una correcta sucesión en las acciones que legitiman a la requirente para instar la inscripción de la finca a su favor, como si no, ello no enerva los impedimentos de los defectos primero y segundo, (que vienen a ser los mismos); y si es estimada la pretensión del recurrente en relación con los defectos primero y segundo, la constancia en el proceso, ya agotado, de las sucesivas cesiones de acciones procesales no modifica los efectos de la sentencia firme, pues una vez finalizado el procedimiento, o incluso en curso el mismo, resulta intrascendente que la cesión de las acciones (su contenido patrimonial más concretamente) tengan su reflejo en autos. Ello no solo no es necesario, sino que normalmente la transmisión del contenido económico de los resultados de una decisión judicial, tienen un recorrido al margen del procedimiento, pues la legitimación para la inscripción la da la comparecencia y la declaración de voluntad inequívoca del cedente, la aceptación del cesionario, y la expresión de una causa justa, todo ello en documento público, amén del cumplimiento de los demás requisitos de orden formal y material, necesarios para la misma, incluida la liquidación del impuesto de plusvalía, como se acredita.

4.º En cuanto el cuarto defecto, lo calificaba de decorativo o complementario, ya que el compareciente, en la escritura calificada, es el representante orgánico de la mercantil «Intu, S.A.», consejero delegado, cuyo cargo, vigencia y facultades han sido manifestadas en la escritura, y son fácilmente contrastables por el funcionario calificador, por su acceso directo a los registros correspondientes, siendo doctrina unánime de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en ningún caso puede resultar un defecto impeditivo de la calificación e inscripción la falta de mención literal a las facultades representativas, en conexión con el negocio jurídico invocado, cuando estas dimanen del contenido orgánico del cargo y ello puede verificarse directamente por el Registrador. Asimismo, consideraba que la fórmula empleada por el notario autorizante en el juicio de capacidad cumplía escrupulosamente con los requisitos establecidos por la Ley, y la mención al negocio jurídico concreto que se instrumentaliza en la escritura no sólo aparece en el otorgan primero, sino que consta en mayúsculas, y en tipografía resaltada en el encabezamiento de la escritura. Añadía que, en cualquier caso, una breve o escueta diligencia complementaria, que no añade mayor claridad a la escritura, no justificaba en modo alguno una dilación de más de tres años para la calificación e inscripción del documento presentado.

2. Entrando ya a examinar el fondo del recurso, la ligazón de los tres primeros defectos permite que se analicen conjuntamente y con común argumentación, mereciendo un examen diferenciado el cuarto.

Aunque la escritura calificada en ningún momento se refiere a reconocimiento de dominio, y sí a la restitución patrimonial en inmueble a los titulares de las acciones procesales, no es ocioso traer a colación alguna de las afirmaciones que se contienen en las últimas Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «Vistos»: «(...) Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción».

A la vista de lo antes transcrito, sin duda hay que convenir con el registrador «que nuestro sistema jurídico no permite que el solo acuerdo abstracto de voluntades aun cuando vaya seguido de la tradición, opere la transmisión, careciendo por tanto de virtualidad transmisora del dominio o derecho real. Es siempre, necesaria la relación jurídica subyacente consistente en la contraprestación pactada en los contratos onerosos o la mera liberalidad en los gratuitos, que constituye la causa del contrato (artículo 1274 y siguiente del Código Civil) que debe ir seguido de la tradición o modo de adquirir el dominio (artículos 609 y 1095 del Código Civil). En el supuesto contemplado se reconoce y restituye el dominio a título gratuito, pero sin que constituya en ningún caso donación». Consideración esta última que no es en modo alguno irrelevante para el presente caso.

3. También tiene razón el registrador cuando señala en su calificación que las escrituras (no reseñadas en modo alguno en el título calificado) de cesión onerosa y gratuita de acciones, aportadas al Registro con posterioridad al otorgamiento de la escritura calificada y de las que antes se ha dado cuenta, carecen de relevancia para fijar la existencia de la causa del contrato de restitución (que, según se afirma en la escritura, no es una donación, sino que es vagamente calificado como acto gratuito).

En efecto, la escritura otorgada el 23 de julio de 2015, cuya segunda calificación motiva este recurso, justifica la transmisión pretendida con base en una restitución («(...) la Sra. S., como titular de las acciones procesales derivadas de los procedimientos judiciales reseñados en el expositivo II, y la entidad Intu, S.A., de conformidad con la citada sentencia número 527/2007 del Tribunal Supremo, y teniendo en cuenta que la citada registral 3.946 no formaba parte de su patrimonio, reconociendo que la venta de sus acciones que integraban el total Capital Social no estaba incluida en su activo social, la citada finca registral n.º 3946; y por ello se valoró en la transmisión de la sociedad el activo existente en la citada fecha. Con el fin de restituir patrimonialmente a los titulares de las acciones procesales dimanantes de los procedimientos judiciales señalados en el Expositivo I -sic-, y por ende la plena propiedad de la citada finca registral n.º 3946 (...))»; y lo que es bien cierto es que en el expositivo II solo se aluden a unas acciones que culminan en una resolución contractual que desemboca en la reinscripción registral a favor de quien ahora se dice transmitente, y no en la cesión de determinada legitimación procesal.

Y es que, con posterioridad a la primera calificación, sí que se aportan al Registro dos escrituras de cesión de acciones separadas en el tiempo, la última de ellas en favor de quien en la escritura resulta ser la adquirente; escrituras que, en honor a la verdad, tampoco resuelven la cuestión suscitada. Es más, en la otorgada el mismo día de la escritura calificada, ante el mismo notario y a favor de la ahora pretendida adquirente, como pone de relieve la nota, el litigio –que culmina con la resolución contractual y ulterior reinscripción en favor de la mercantil «Intu, S.A.»– ya estaba en esa fecha concluso por Sentencia firme número 526/2007 de la Sala Civil del Tribunal Supremo, según resulta del testimonio de la misma y Diligencia de Ordenación de diez de febrero

de dos mil quince, añadiéndose en la calificación respecto esta última escritura de cesión (la otorgada en 2015): «(...) Igualmente de los propios testimonios de las resoluciones judiciales protocolizadas resultan que doña M. o M.E.S.F. junto con sus hermanas doña M.A. y doña M.R. y la sociedad Intu, S.A., se constituyeron como parte demandante del procedimiento referenciado actuando debidamente representados por el Procurador designado sin que conste haberse producido sucesión procesal alguna».

Por consiguiente y toda vez que lo que se presenta a inscripción –y es calificado– es un título publico determinado, esto es, la escritura autorizada el día 23 de julio de 2015, número 1.412 de protocolo, por el notario de Barcelona, don Juan Manuel Perelló Font; ésta, por sí sola y con el relato que en ella consta, no es hábil para practicar la inscripción a favor de doña M. S. F., pues no aparece en ella y en forma adecuada, la necesaria causalización del acto transmisivo que la misma contiene, que ni es donación –y así se afirma paladinamente– ni es consecuencia (pues no se acredita) de una sucesión en determinada legitimación, o posición, procesal.

4. El último defecto de la calificación recurrida (el cuarto) se basa en que el juicio de suficiencia emitido por el notario se considera genérico e incompleto, por no identificar de forma clara y precisa el negocio jurídico concreto que se instrumentaliza en la escritura (transmisión de finca por restitución patrimonial), lo que –añade– no permite determinar la congruencia del negocio formalizado con el juicio notarial emitido que es requisito necesario para su calificación registral.

En el título calificado se indica: «(...) Hace uso, de las facultades de su cargo de Consejero Delegado de la expresada sociedad, para el que fue nombrado por seis años, por acuerdo de la Junta General de Socios, en su reunión celebrada el día 11 de mayo de 2015, y en sesión del Consejo de Administración reunido el mismo día, y elevado a público mediante escritura autorizada ante doña Concepción de los Reyes Arias Gallego, el día 12 de junio de 2015, número 1.147 de protocolo, de la que me exhibe copia autorizada y que causó la inscripción 25.^a del historial registral de la citada sociedad. Me asevera la vigencia e ilimitación de su cargo y facultades, así como la subsistencia jurídica y que no ha variado la plena capacidad jurídica de la Sociedad que representa. Y yo, el Notario, juzgo suficientes las facultades insertas en el documento aportado y que he reseñado a efectos de identificación, de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, modificado en su apartado segundo, por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005 de 18 de noviembre».

Sobre esta cuestión existe una consolidada doctrina por parte de este Centro Directivo, de la que cabe reseñar estos particulares: «(...) para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo a la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas

para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente "para el acto o negocio documentado", en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, la Resolución de 14 de julio de 2015). El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de las Sentencias, Sala de lo Contencioso-Administrativo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 y Sala de lo Civil, en su Sentencia de 23 de septiembre de 2011 (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca Resolución de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 20 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 23 de septiembre de 2011. 3. El supuesto planteado en el presente expediente es semejante al contemplado en la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, por lo que ha de seguirse igual doctrina, al decir que: "Es cierto que en la escritura presentada y a continuación de la reseña de cada una de las escrituras que contienen el título de representación, el notario hace un juicio genérico afirmando 'que juzga suficiente para el otorgamiento' y que dicha fórmula genérica ha sido rechazada por este Centro Directivo al hacer imposible la labor de calificación del registrador sobre la congruencia del juicio llevado a cabo por el notario (...)».

Trasladadas estas consideración al examen del defecto cuarto, sin duda alguna se podría apuntar en la calificación algo más respecto de la reseña, en sí, que contiene la escritura respecto del cargo ostentado por el representante orgánico de la sociedad (por ejemplo, no indica si le fueron delegadas, o no, todas o parte de las facultades delegables por el consejo, pues esa alusión a su «ilimitación» tiene otro significado; como tampoco hay referencia alguna al carácter esencial, o no, del activo transmitido). Pero como aquí debe enjuiciarse el defecto tal y como ha sido formulado, en función y a la vista de lo reflejado en la escritura por el notario, es evidente la ausencia de un juicio de suficiencia congruente con el negocio jurídico documentado y ajustado a las exigencias que derivan de la doctrina de este Centro Directivo antes reseñada.

Bien es cierto, como indica el recurrente, que el Registrador podría consultar el Registro Mercantil, pues como ya también ha declarado este Centro Directivo: «(...) 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)».

Pero esto último no resta un ápice la obligación de calificar tanto la reseña como el juicio de suficiencia de facultades representativas, a la vista de cómo se ha expresado en el título y a la vista de la doctrina de este Centro Directivo sobre el particular, que ya ha quedado expuesta. Por ello el defecto ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 25 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.