

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8800 *Resolución de 4 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don F.G.G.L. contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de lo Mercantil de Toledo se tramitó procedimiento ordinario 70/2018 en el que recayó sentencia el 29 de julio de 2019. En dicha sentencia se declaró la nulidad de los acuerdos adoptados por la entidad Aguas Madi, SA, en junta universal de 8 de febrero de 2018, relativos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real, elevados a público por medio de escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Ricardo Vilas de Escuariza. Se ordena la inscripción de la sentencia en el Registro Mercantil. Y se acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos.

II

Testimonio de la citada sentencia se presentó en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Hechos: (...). El fallo de la sentencia, tal y como resulta de la misma, se circunscribe al ámbito mercantil, pues: Se declara la nulidad de la totalidad de los acuerdos sociales (que constan en la sentencia) relativos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real, elevados a público (en la escritura que se releja en la citada sentencia), así como cualquier acuerdo o actuación que se derive o traiga causa de los mismos, dejándolo sin efecto. Se ordena la inscripción de la sentencia en el Registro Mercantil. Y se acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos. Así pues, la sentencia no ordena la práctica de ningún asiento en este Registro de la Propiedad, pues como ya se ha dicho, se circunscribe al ámbito mercantil. Por otra parte, junto con la ya citada sentencia, se aporta una copia de la escritura de venta autorizada por la notario de Los Navalmorales, el día 28 de julio de 2017, con el número 571 de protocolo, copia de escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada por la citada notario, el día 28 de julio de 2017, con el número 572 de protocolo y copia de escritura de rectificación de la anterior, autorizada por la citada notario el día 6 de septiembre de 2017, con el número 668 de protocolo. Del examen de toda esta documentación el registrador que suscribe pone de manifiesto lo siguiente: La única cuestión sobre la que este Registro de la Propiedad tendría competencia, serían las operaciones que pudieran afectar a la finca registral 14663 del término de Los Navalmorales. La documentación presentada generó el siguiente historial sobre la finca en cuestión: En la escritura de venta señalada, doña M. del S. B.L., como dueña de la finca registral 14663, procedía a la venta de la misma a don F.G.G.L. En dicha escritura se estipuló un precio aplazado para la compraventa (que consta en la

misma y al que me remito para evitar reproducciones innecesarias). Dicho precio aplazado se garantizaba con la siguiente condición resolutoria explícita: Para el supuesto de impago de cualquiera de las cantidades aplazadas, podrá la parte vendedora dar por resuelta la venta mediante la notificación fehaciente dirigida al comprador. Para ello las partes establecen la condición resolutoria expresa para el supuesto de impago de las cantidades citadas, de forma que, efectuado requerimiento notarial por los vendedores al comprador para que en un plazo de un mes abone las cantidades pendientes, más el interés legal vigente por el periodo de retraso en el pago sin que dicho abono se produzca en dicho plazo de un mes, se entenderá resuelto el contrato a todos los efectos. En caso de resolución por impago de las cantidades aplazadas, la parte vendedora retendrá las cantidades recibidas hasta la fecha de resolución como compensación libremente acordada por los daños y perjuicios ocasionados y por los derechos que el comprador haya disfrutado hasta ese momento. En base a dicha escritura, el dominio de la finca quedó inscrito a favor de don F.G.G.L., gravado con la señalada condición resolutoria explícita (art. 11 de la LH), con fecha 30 de agosto de 2017, según la inscripción 2.^a de la finca. Posteriormente, el día 17 de enero de 2018, se presenta en este Registro, acta de requerimiento y notificación autorizada en Los Navalmorales el día tres de Enero de dos mil dieciocho ante la Notario doña María Victoria Rodríguez de Prada, en la que se refleja mediante diligencia que la citada notario, el mismo día del requerimiento (03-01-18), se persona a las trece horas y diez minutos en la finca Los Chorchalejos del término de Los Navalmorales, la finca 14.663, en las instalaciones de la compañía Aguas Madi e identifica al deudor, don F.G.G.L., entregándole cédula de requerimiento, en la que se le informa que la parte vendedora le concede el plazo improrrogable de un mes desde el recibo del requerimiento para que proceda al pago del plazo vencido y no abonado por importe de trescientos mil euros más los correspondientes intereses, notificándole expresamente que transcurrido dicho plazo de un mes sin que haya realizado el pago que se requiere quedará automáticamente resuelta la compraventa sin ser necesario requerimiento alguno posterior y debiendo el deudor hacer entrega a los vendedores de todos los bienes transmitidos en el mismo estado en que se entregaron en virtud de la compraventa resuelta. De todo ello se tomó constancia en este Registro mediante la oportuna nota al margen de la inscripción 2.^a Finalmente, con fecha 6 de febrero de 2018, se presenta telemáticamente en este Registro, diligencia de fecha seis de febrero de dos mil dieciocho, expedida en la Notaría de Los Navalmorales, ante la notario, doña María Victoria Rodríguez de Prada, cerrando el acta de requerimiento y notificación citado, en la que se hace constar que el día seis de febrero de dos mil dieciocho se cierra el citado acta por no haber comparecido en dicha Notaría el deudor, don F.G.G.L., ni haber hecho llegar, por ningún medio, contestación alguna al acta de requerimiento, quedando por lo tanto resuelta la compraventa, por no haber formulado el deudor oposición/alegación alguna, allanándose a la pretensiones de la parte requirente. Con fecha 7 de febrero de 2018, se practicó la inscripción 3.^a de la finca, reinscribiéndose el dominio de la misma en favor de doña M. del S.B.L., por haber quedado resuelta conforme a derecho la compraventa que motivó la anterior inscripción 2.^a Respecto de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, rectificadas por otra posterior, la misma nunca ha sido objeto de presentación en este Registro, por lo que no ha generado asiento alguno. No obstante, del examen de la misma resulta, en lo que afecta a la finca registral señalada, que don F.G.G.L., eleva a público los acuerdos sociales de la mercantil "AGUAS MADI S.L." y en lo que se refiere a la propiedad inmobiliaria, don F., para desembolsar el importe de las nuevas participaciones, correspondientes a un aumento de capital, aporta a la citada mercantil, el pleno dominio de la finca en cuestión. Como ya se ha dicho, la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales no fue objeto de presentación en este Registro, por lo que no generó inscripción alguna. A día de hoy, dicha escritura no podría ser objeto de inscripción, pues teniendo en cuenta el historial registral actual de la finca, existiría un problema de tracto sucesivo (art. 20 de la LH), pues el dominio de la finca pertenecería a persona distinta del aportante. Señalar

también, que aunque la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, se hubiera presentado y calificado en este Registro, en el lapso de tiempo en el que el aportante (don F.) era dueño de la finca, la misma, habría quedado inscrita, a favor de la mercantil "Aguas Madi S.L.", pero siempre gravada con la condición resolutoria explícita anteriormente citada y quedando sujeta a los efectos de su posible resolución, ello conforme al principio de prioridad registral y tracto sucesivo (17, 20, 24, 25 y 32 L.H. y 241 RH). Por todo lo expuesto, como ya se ha señalado, no se practica inscripción/cancelación alguna en este Registro de la Propiedad en base a la sentencia firme presentada, pues el fallo de la misma se circunscribe al ámbito mercantil, no ordenando la práctica de ninguna inscripción/cancelación en este Registro que pudiera afectar a la resolución de la venta de la finca registral 14663 de Los Navalmorales. Fundamentos de derecho. Artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. (...). En Navahermosa, el registrador, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F.G.G.L. interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «El Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Toledo ha dictado sentencia bajo el procedimiento ordinario 70/2018, del que se solicita inscripción, y que se ha calificado negativamente. La negativa se fundamenta en que este Juzgado no se considera competente puesto que afecta a materia mercantil. La inscripción solicitada tiene fundamento en que sí que tiene relación con la finca registral 14663 del término de los Navalmorales, dado que se incluyó en la ampliación de capital realizada por aguas madi, incluyéndose en su capital social. En el procedimiento 70/2018 los vendedores iniciales de la finca denunciaban la irregularidad de la ampliación de capital de Aguas Madi SA por incluir a la finca gravada con condición resolutoria, hecho que ha sido negado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Toledo. Por tanto, la condición resolutoria resulta anulada de facto por su irregularidad, y la finca 14663 pasa a ser titularidad de Aguas Madi totalmente por hallarse incluida en su capital social. Entiende esta parte que la calificación negativa se ha limitado a negar la inscripción de la sentencia sin siquiera realizar una anotación preventiva en el asiento o cualquiera otra anotación que deje constancia de la situación que afecta a la finca, a efectos de seguridad según lo dispuesto en el art. 34 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 17, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 7 y 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 14 de marzo de 2016.

1. El presente recurso tiene como objeto una sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil de Toledo por la que se declara la nulidad de los acuerdos sociales adoptados por la entidad Aguas Madi, SA en junta universal de 8 de febrero de 2018, relativos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real, elevados a público por medio de escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Ricardo Vilas de Escuariza. Se ordena la inscripción de la sentencia en el Registro Mercantil. Y se acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de

cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos.

El registrador deniega la inscripción porque considera que el fallo de la sentencia no tiene trascendencia en el Registro de la Propiedad. De hecho, expone en la nota de calificación que la única relación plausible está referida a la finca 14663, que doña M. del S.B.L. vendió a F.G.G.L. por precio aplazado y con condición resolutoria, y que, ante la falta de pago de dicho precio, se procedió a ejercitar la facultad resolutoria y se reinscribió nuevamente a favor de la vendedora, doña M. del S.B.L. Con el testimonio de la sentencia objeto de calificación se aporta copia de escritura otorgada en Los Navalmorales, ante su notaria, doña María Victoria Rodríguez de Prada, el 28 de julio de 2017, por a que se elevan a público los acuerdos sociales adoptados en la Junta de la sociedad Aguas Madi, SA en su reunión de esa misma fecha, en los que se lleva a cabo una ampliación de capital en la que don F.G.G.L. suscribe las nuevas acciones aportando, entre otros bienes, la propiedad de la finca 14663. Esta escritura nunca fue presentada en el Registro de la Propiedad.

2. El recurso, tal y como se ha planteado, no puede prosperar. El artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone en su párrafo primero: «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». Consecuentemente, todo título que pretenda su inscripción en el Registro ha de tener de estar referido a un inmueble, produciendo la constitución, transmisión, modificación o extinción de algún derecho real que recaiga sobre él.

En el caso ahora analizado, se presenta una sentencia dictada por un Juzgado de lo Mercantil cuyo fallo se limita a acordar la anulación de los acuerdos adoptados por la junta universal de una sociedad anónima que no es titular de ninguna finca en el Registro y que están referidos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real. En coherencia con ese objeto, la sentencia acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos, sin hacer mención alguna al Registro de la Propiedad.

3. Por otro lado, como muy atinadamente señala el registrador en su nota de calificación, tampoco cabe tener en consideración la escritura aportada junto al testimonio de la sentencia porque, aunque en ella se eleva a público un acuerdo de aumento de capital por el que don F.G.G.L. suscribe las nuevas acciones aportando a cambio la titularidad de la finca registral 14663, dicha escritura no fue presentada en el Registro en su día y, en la actualidad, sería imposible su inscripción porque la citada finca ya no aparece inscrita a nombre del citado don F.G.G.L.

En este sentido, no debe olvidarse que el principio de tracto sucesivo, según se expresa en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exige que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, advirtiendo ese mismo artículo que, en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. Además, el principio de prioridad implica, según establece el artículo 17 de la citada Ley, que inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 4 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.