

## VI

El Registrador apeló el auto presidencia, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la simple advertencia del Notario autorizante de la escritura calificada sobre las disposiciones legales relativas a la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, no legalizan una parcelación urbanística que se practica en suelo «no urbanizable por ser de Protección Agrícola de Regadío», según consta en el Registro. Que la anotación preventiva, practicada en el Registro, constatando la parcelación ilegal de la finca de la que se segrega la que se pretende inscribir, no puede tener un efecto sólo de publicidad, porque, si así fuera, tendrían acceso al Registro parcelaciones ilegales que podrían originar núcleos o asentamientos urbanos en terrenos no urbanizables, con lo que quedaría sin efecto la finalidad que persigue la vigente legislación sobre el Régimen del Suelo. De ahí que el efecto de la referida anotación preventiva sea una salvaguardia de la legislación urbanística, impidiendo el acceso al Registro de parcelaciones urbanísticas que no se ajusten a la legalidad, y de ahí la aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dado el contenido del referido asiento registral (que se transcribe en la parte que interesa en los fundamentos de derecho). Que el artículo 22 del texto refundido no debe entenderse aplicable al caso presente, pues se refiere en general a «enajenación de fincas» y no a «segregación y enajenación de parcela» de una finca matriz, sobre la que pesa la anotación antes referida. Que, en este caso, el precepto aplicable es el artículo 259 del texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, cuyos tres primeros apartados son suficientemente imperativos y, concretamente el tercero, de forma que si no consta la licencia municipal o su innecesidad para la parcelación, el Registrador no puede inscribir. Pues, si no se entendiera así, tampoco se debería entender de esta manera el artículo 37.2 del texto refundido, siendo idéntica la filosofía de ambos preceptos. Que, finalmente, cabe añadir que hay base documental más que suficiente para estimar que estamos en presencia de una parcelación urbanística ilegal, como así resulta de la certificación por el señor Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga que motivó el asiento registral antes referido.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y 16.2, 257, 259, 3.º y 292.2 de la Ley de Suelo.

Primero.—En el presente recurso se debate sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de segregación y compraventa de una suerte de tierra de 5.000 metros cuadrados, procedente de una finca rústica, que es rechazada por el Registrador, toda vez que consta en el folio de la finca matriz una inscripción cuyo contenido literal es el siguiente: «En el Departamento de Inspección y Disciplina Urbanística—Servicio de Inspección Urbanística, Infracciones, de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura— del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, se ha abierto, por dicho Servicio de Inspección, expediente número 58/92. En dicho expediente existe Decreto del ilustrísimo señor Alcalde, de fecha 27 de febrero de 1992. Asimismo, consta en dicho expediente informe técnico de fecha 20 de diciembre de 1991, en el que el denunciado es "Loma de la Mina", sociedad civil; la situación: Finca cortijo Santa Rosalía-Carril de Costilla; el asunto: Parcela ilegal y la calificación del suelo: S.N.U., Protección Agrícola de Regadío. En el informe se hace constar que, como consecuencia de informaciones obtenidas por la Policía Municipal, se efectuó visita de inspección a la finca de este número, comprobándose que se está procediendo a la parcelación —sin licencia municipal— de nueve hectáreas de terreno calificado en el actual PGOU de Málaga, como suelo no urbanizable —Protección Agrícola de Regadío—, con las siguientes características: Se ha procedido a construir un depósito de agua con una capacidad de 400 metros cúbicos. También se ha instalado una tubería desde un pozo hasta el citado depósito, con una longitud de 200 metros, a lo largo del Carril de Costilla. También se ha procedido a la instalación de torretas de electricidad, con su correspondiente tendido de cables. Se ha explanado y abancado nueve hectáreas de terreno. Todo esto se ha realizado sin licencia municipal de obras para abastecer a las parcelas que se están vendiendo... Ante estas circunstancias se propone: Decretar la suspensión de la parcelación ilegal. Requerir la legalización de las obras descritas, instalación de depósito, tubería y tendido eléctrico. Incoar expediente sancionador y notifíquese a don José Jerónimo Sánchez Mestres, como Administrador de la sociedad. Ante dicha circunstancia, la Alcaldía de Málaga decreta, entre otras disposiciones, sin interés registral, en base al Decreto de Delegación de Competencias, de 28 de junio de 1991, se inscriba en esta finca, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional décima, apartado primero, subapartado tercero, y apartado segundo de la Ley sobre Reforma de Régimen Urbanístico y

Valoración del Suelo, de 25 de julio de 1990, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 88 del texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de orden y con el visado del ilustrísimo señor Presidente del Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura de 22 de junio de 1992, la suspensión y requerimiento de legalización de la parcelación ilegal que se está efectuando en la finca de este número, lo que verifico por la presente...»

Segundo.—No es necesario prejuzgar ahora sobre el específico alcance que, en orden al cierre registral, tiene la inscripción por la que se recoge el Decreto de la Alcaldía de Málaga incoando expediente sancionador y ordenando la suspensión y requerimiento de legalización de la parcelación ilegal que se está efectuando sobre la finca en cuestión.

Tercero.—Cualquiera que sea la solución que al respecto se adopte, lo que es indudable es que el Registrador, en su calificación, ha de tomar en consideración el contenido de dicho asiento (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y de él resulta una fundada advertencia de que la segregación cuestionada puede constituir uno más de los actos jurídicos integrantes de un proceso de parcelación urbanística ilegal (vid. artículo 257 Ley de Suelo); ello, en conexión con la prohibición de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (artículo 16.2 Ley de Suelo), con la sujeción a licencia de toda parcelación urbana (242.2 Ley de Suelo), y con la exclusión del Registro de todo acto o negocio jurídico que no reúna los requisitos prescritos por el ordenamiento jurídico para su validez y eficacia (artículos 1, 18, 38, 40 de la Ley Hipotecaria), justifican sobradamente, en el caso debatido, la paralización de la inscripción pretendida en tanto se acredite la conformidad del negocio jurídico cuestionado a la legalidad urbanística, esto es, en tanto se acredite que dicha segregación cuenta con la preceptiva licencia municipal o que, según la administración urbanística competente, no es necesaria dicha licencia (cfr. artículo 259.3 Ley de Suelo).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 13 de mayo de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**15326** RESOLUCION de 20 de mayo de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Antonio Huerta Trólez contra la negativa del Registrador Mercantil número 13 de Madrid, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad anónima de financiación.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Antonio Huerta Trólez, contra la negativa del Registrador Mercantil número 13 de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad anónima de financiación,

## Hechos

## I

Con fecha 22 de mayo de 1992, ante don Antonio Huerta Trólez, Notario de Madrid se otorgó una escritura de adaptación de Estatutos sociales de la compañía «Ford Credit, Sociedad Anónima de Financiación», en la cual se contiene la siguiente cláusula, numerada como artículo 4: «El objeto de la sociedad consiste en la realización de las siguientes actividades: 1.º La captación de fondos reembolsables del público, cualquiera que sea su destino, en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros y otras análogas que lleven aparejada la obligación de su restitución, aplicándolos por cuenta propia a la realización de las actividades propias de las entidades de financiación».

## II

Presentado el documento anterior en el Registro Mercantil de Madrid fue calificado, respecto de la cláusula en cuestión, con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción parcial solicitada por el siguiente defecto subsanable: El número 1 del artículo 4 de los Estatutos, cuya inscripción se pretende, prevé como parte del objeto de la sociedad una actividad no contemplada ni en el artículo 1 del Decreto 896/1977, sobre régimen

de Entidades de Financiación, ni en el artículo 1 de la Orden de 19 de junio de 1979, disposiciones ambas que definen y contemplan con carácter exclusivo las actividades que pueden integrar el objeto social de este tipo de sociedades.—Madrid, 14 de diciembre de 1992.—El Registrador.

## III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, argumentando que la nueva Ley de Sociedades Anónimas aclara que en los Estatutos se determinarán las actividades que integra el objeto social; que el artículo 1 del Decreto 896/1977, indica que el objeto social de las Entidades de Financiación puede ser «... cualesquiera actividades u operaciones de orden financiero o crediticio que en el futuro pudiesen serles autorizados por el Ministerio de Hacienda»; y que la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, entre las que quedan incluidas las Entidades de Financiación, en su artículo 28 recoge, de entre las actividades reservadas a dichas entidades, literalmente el contenido de la cláusula rechazada por el Registrador.

## IV

El Registrador mantuvo su calificación estimando que el Real Decreto de 1977, en ninguno de sus preceptos recoge la posibilidad de que las Entidades de Financiación puedan captar recursos del público, tal como se pretende; que ese Real Decreto no está derogado por la Ley de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito de 1988; y que incluso esta propia Ley, en sus disposiciones adicionales prevé que las «Entidades de Financiación no podrán recibir fondos del público en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otras análogas a la vista, por plazo indeterminado o por plazo inferior al que se determine por el Ministerio de Hacienda. Dicho plazo no será inferior, en ningún caso, a un año»; y que, de lo anterior, se deduce que la regla general es que las Entidades de Financiación no pueden realizar las operaciones pretendidas, salvo supuestos muy especiales, cuyo cumplimiento no se acredita en la escritura.

## V

El recurrente acudió en alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado insistiendo en sus argumentos vertidos en el escrito de instancia, y añadiendo que no es excepcional, sino actividad típica de las Entidades de Financiación la captación de fondos del público; que esas operaciones, según la Ley de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito están sujetas a ciertas limitaciones en cuanto al plazo, nada más; y que, en consecuencia, debe permitirse la inclusión en los Estatutos de la actividad pretendida, sin perjuicio de que se requiera autorización administrativa para su ejercicio.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, 1 y 28 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, quinto y disposición adicional primera de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de entidades de crédito a la segunda directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, el Real Decreto 896/1977, de 28 de marzo, de Régimen de las Entidades de Financiación, los artículos 84 y 117 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 11 de noviembre de 1993 y 11 de febrero de 1994,

1. La cuestión que motiva el presente recurso se centra en determinar si la actividad consistente en la captación de fondos del público puede estar expresamente incluida dentro del objeto social de una «entidad de financiación», o, por el contrario, si el objeto de esta clase de sociedades debe circunscribirse exclusivamente a la dicción literal del artículo 1. del Real Decreto 896/1977, de 28 de marzo. Para resolver el tema ha de aplicarse la normativa que el momento en que se ha planteado el recurso estaba vigente, sin perjuicio de que se tenga en cuenta la modificación legislativa operada por la Ley 3/1994, de 14 de abril, en cuanto que supone un elemento hermenéutico importante para aclarar un cuadro normativo que podía considerarse confuso.

2. Frente al sistema anterior en el que bastaba la consignación en los Estatutos del simple objeto social, la actual Ley de Sociedades Anónimas (artículo 9) y el Reglamento del Registro Mercantil (artículo 117), proclaman la necesidad de que se expliciten las actividades que integran dicho objeto. Por lo tanto, resultará no solamente posible, sino preceptivo, que los Estatutos de las entidades de financiación aludiesen al conjunto de actividades que de manera principal o complementaria integran su objeto.

3. Del conjunto de disposiciones aplicables lo que se deduce para este tipo de sociedades es que mientras que las operaciones de estricta financiación (denominadas activas), por el solo hecho de constituirse la entidad, ya pueden desempeñarse, para poder llevar a cabo operaciones pasivas es necesario que se respeten límites temporales (cfr. disposición adicional sexta de la Ley 26/1988, de 29 de julio) y, en su caso, se obtengan autorizaciones administrativas de conformidad con la naturaleza de la operación a realizar; pero ello no significa, sino al contrario, que no puedan realizarse en modo alguno tal tipo de actuaciones. Dicha interpretación aparece corroborada por el hecho de que en la reforma operada por la Ley 3/1994, de 14 de abril, se contemplan por separado las «Entidades de Crédito» y los llamados «Establecimientos Financieros de Crédito», para los cuales está tajantemente prohibida la captación de fondos reembolsables del público, en forma de depósito, préstamo, cesión temporal de activos financieros u otros análogos; dentro de esta segunda categoría deben considerarse incluidas las entidades de financiación (cfr. disposición adicional primera); pero la misma norma establece con claridad que hasta el 31 de diciembre de 1996, las sociedades de crédito hipotecario, las entidades de financiación, las sociedades de arrendamiento financiero y las sociedades mediadoras del mercado de dinero, seguirán conservando la condición de entidades de crédito (cfr. artículo quinto de la citada Ley de 1994), por lo que en la mente del legislador se considera que el Real Decreto 896/1977, sobre el Régimen de las Entidades de Financiación, fue parcialmente modificado (en cuanto a su objeto), por la Ley de 29 de julio de 1988, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Esta Dirección General ha acordado admitir el recurso, revocando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 20 de mayo de 1994.—El Director General, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

**15327** RESOLUCIÓN de 2 de junio de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Yagües López, como Secretario del Consejo de Administración de la entidad «Cartera Hipotecaria, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil VIII de Madrid, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Yagües López, como Secretario del Consejo de Administración de la entidad «Cartera Hipotecaria, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil VIII de Madrid, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos de una sociedad anónima.

## Hechos

## I

El día 26 de junio de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, se adaptaron los estatutos de la sociedad «Cartera Hipotecaria, Sociedad Anónima», conforme a lo acordado por unanimidad en la Junta General de Accionistas de dicha sociedad celebrada el día 17 de junio de 1992. En dichos estatutos se establece:

«Artículo 20.3.—Todo accionista que tenga derecho de asistencia, podrá hacerse representar en la Junta por medio de otra persona que tendrá que ser accionista aún cuando el representante sea cónyuge, ascendiente o descendiente del representado u ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio del representado. Salvo en este último supuesto, la representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.»

«Artículo 23.5.— El Consejo, nombrará de entre sus miembros un Presidente, un Secretario y podrá nombrar uno o dos Vicepresidentes. Todos los miembros del Consejo sin cargo especial tendrán la consideración de Vicesecretarios.»

«Artículo 29.—Certificaciones de acuerdos de Junta y de Consejo. La facultad de certificar las actas y los acuerdos de la Junta y del Consejo, corresponde al Secretario y, en su defecto, a cualquier Vicesecretario del Consejo de Administración. Las certificaciones se emitirán con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración y, en su defecto, del que hubiere actuado como Presidente de la Reunión.»