

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

19638 *RESOLUCION de 7 de julio de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sant Feliú de Guixols, don Pascual Gracia Romero, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Palamós a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Sant Feliú de Guixols, don Pascual Gracia Romero, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Palamós a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

El día 25 de febrero de 1993, mediante escritura pública autorizada por don Pascual Gracia Romero, Notario de Sant Feliú de Guixols, don Jaime Reyné Vergés, actuando en nombre y representación de don Francis, doña Jacqueline, don Patrick, doña Annie, don Christian, don Michel, doña Silvie Van de Castele y doña Helene Desprez, en virtud de sustitución de poder que otorgó su común apoderado don Claude Roger Van de Castele (mediante escritura autorizada por la Notaria de dicha localidad doña María de Rocafiguera Gibert) vendieron a don Eugene Tanghe, que actuaba como mandatario verbal de su hijo don Jean Marc Tanghe, una parcela de terreno, situada en el término municipal de Calonge, paraje de la Muxada, siendo el precio de dicha venta 25.000 francos franceses, equivalente a 525.000 pesetas, respecto de cuya suma la parte vendedora otorga formal carta de pago, reteniendo el comprador 26.250 pesetas, para su ingreso en el Tesoro Público, con arreglo a lo establecido en el artículo 19.1, b), de la Ley del Impuesto de Rendimiento de las Personas Físicas. En el otorgamiento quinto de la referida escritura se dice: Las partes no me acreditan su condición de «no residentes» de sus representados según determina el Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre, no obstante, se formaliza la presente operación de acuerdo con lo que prevé la Resolución de 26 de octubre de 1992 de la Dirección General de Transacciones Exteriores modificando el apartado tercero de la Instrucción 7.ª de la Resolución de la meritada Dirección de fecha 6 de julio de 1992. Hago al tenor de las oportunas advertencias. Posteriormente mediante escritura de 3 de septiembre de 1993, don Jean Marc Tanghe ratificó, confirmó y consintió en todos sus términos la escritura anterior y lo actuado en la misma por su entonces mandatario verbal.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Palamós fue calificada con la siguiente nota: Suspendida la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto subsanable de no aportarse certificado que acredite la no residencia del comprador don Jean Marc Georges Tanghe, de conformidad con lo establecido en el artículo

17.1 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, y la Resolución de 26 de octubre de 1992, de la Dirección General de Transacciones Exteriores, por la que se modificó la Instrucción 7.ª de la Resolución de 6 de julio de 1992 sobre inversiones extranjeras en España. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la anterior calificación cabe interponer recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y en ulterior instancia ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Palamós, 1 de febrero de 1994.—La Registradora.—Firma ilegible.—Beatriz Corredor Sierra.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota, y alegó: 1. La propia Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores, de fecha 26 de octubre de 1992, por la que se modifica la Instrucción 7.3 de la de 6 de julio de 1992, sobre inversiones extranjeras en España. Por tanto, en la copia de la escritura objeto de calificación, con la ratificación, se cumplen todos los requisitos que eximen de la obligación de acreditación de la no residencia: a) Se otorgó con carácter de urgencia y se hizo constar tanto la condición de no residencia del comprador como la exhibición de su documento de identificación que le acreditaba extranjero y no residente; b) Se le advirtió verbalmente de la necesidad de acreditación posterior de su carácter de no residente; c) Se protocolizó el correspondiente impreso MC-3A, donde se indicó que la no residencia estaba a justificar. 2. Que al Registro de la Propiedad, como órgano de la Administración Pública, se le aplica el artículo 18 de la Ley de Procedimiento Administrativo. 3. Que hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 35 de la referida Ley. 4. Que el auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de fecha 1 de septiembre de 1993, resuelve en el sentido de la no necesidad de acreditación.

IV

La Registradora de la Propiedad interina, en defensa de su nota, informó: A) En lo referente al apartado 1) de los Fundamentos de Derecho alegados por el recurrente hay que señalar que la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992 también ratifica la obligación que supone el artículo 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio. Que la condición de no residente puede acreditarse, según lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre. Por tanto, de lo anterior se deduce que aunque el Notario recurrente podía autorizar la compraventa que motiva este recurso, sin que ante él se acreditase este requisito, el Registrador no puede practicar la inscripción sin dicha acreditación y ello porque la repetida Resolución de 26 de octubre de 1992 no le exime de ello, por lo que no se puede interpretar el precepto en sentido contrario. Que cabe recordar que la Resolución antedicha no puede derogar la exigencia contenida en una norma jurídica de rango jerárquico superior, cual es el Real Decreto 671/1992, también mencionado. B) Que respecto al apartado 2) de los Fundamentos de Derecho alegados por el recurrente, no puede admitirse que el Registro se haya excedido en las facultades que, respecto al control de las inversiones extranjeras en España, le otorga la legislación vigente, a la luz del artículo 17 del Real Decreto 671/1992, antes bien, la exigencia de la acreditación de la condición de no residente del inversor le está expresamente atribuida en última y definitiva instancia al Registrador, al poder el Notario autorizar el documento sin ella. Que se considera que no hay invasión en las facultades de otras Administraciones. C) Que en cuanto al apartado 3) se reitera

lo dicho anteriormente. D) Que, finalmente, en cuanto al apartado 4), el aludido Auto de 1 de septiembre de 1993, sólo exime de la obligación impuesta en el artículo 17 del repetido Real Decreto 671/1992 al Notario autorizante del documento público, pero no se declara en el Auto expresamente, que el Registrador no deba exigir la acreditación de la no residencia.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota de la Registradora fundándose en que la escritura realizada con las siguientes advertencias surte todos sus efectos, incluido el de su plena validez para ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

VI

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que existe un soporte normativo de la exigencia de acreditación de la no residencia para la inscripción de la referida escritura en el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2 y 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España; 2.4 del Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre, sobre transacciones económicas con el exterior, las Resoluciones de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 6 de julio y 26 de octubre de 1992, y la Resolución de este centro directivo de 18 de enero de 1995.

1. Se plantea en el presente recurso la cuestión de si resulta necesario o no para la inscripción de una compraventa de un inmueble verificada por una persona física extranjera en España, que ésta acredite previamente su condición de no residente mediante la presentación del oportuno certificado expedido por el Ministerio del Interior en la forma y con la antelación máxima que establece el artículo 2.4 del Real Decreto 1816/1991.

2. La paulatina liberalización que ha ido experimentando el régimen de las inversiones extranjeras en España ha determinado que en la actualidad la calificación de aquéllas dependa tan sólo de la residencia de su titular, con independencia de cuál sea su nacionalidad, al punto de que la adquisición o pérdida de la condición de residente acarrea automáticamente, por sí sola, el efecto contrario respecto de las inversiones de que fuera titular en España, la pérdida o la adquisición de la condición de extranjeras (vid. artículo 2 del Real Decreto 671/1992). La relevancia de esa situación personal determina que el artículo 17 del mismo Real Decreto al imponer a los fedatarios públicos ante los que se formalicen los negocios que den lugar a una inversión extranjera, así como a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, un control de la legalidad de las correspondientes operaciones, haga especial referencia a la necesidad de que se les acredite la no residencia en España del inversor. La forma de hacerlo, según el citado artículo 2 del Real Decreto 671/1992, es la establecida en el artículo 2.4 del Real Decreto 1816/1991 que, en concreto, por lo que se refiere a las personas físicas extranjeras, dispone que será a través de la certificación negativa de residencia expedida por el Ministerio de Interior con una antelación máxima de dos meses.

3. Los inconvenientes que en la práctica planteaba este procedimiento a la vista de la demora que normalmente acompañaba la expedición de la certificación requerida, unida al hecho de que las inversiones extranjeras han perdido gran parte de su significado jurídico y económico, centrado en su día en el derecho a la libre transferencia al exterior de los capitales previamente invertidos, una vez que se ha generalizado la libre transferencia de capitales a partir del Real Decreto 1816/1991, llevaron a la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992, modificando la Instrucción 7.3 de la de 6 de julio anterior, a dispensar de aquella exigencia cuando se tratase de formalizar inversiones de personas físicas extranjeras por razones de urgencia, siempre que manifesten su condición de no residentes y acreditasen documentalmente su condición de extranjeros.

4. En el presente caso tales requisitos parecen cumplidos, tanto la manifestación de su no residencia como la identificación de los documentos otorgados por el adquirente, resultante de la escritura de ratificación otorgada por el adquirente en relación con lo actuado en su nombre por quien intervino en la previa escritura de compraventa en calidad de mandatario verbal suyo. Si en tal situación la autorización de la escritura de compraventa estaba justificada, no hay razón para no extender tal régimen a la inscripción en el Registro de la Propiedad máxime si se tiene en cuenta que la inexactitud de esa información del adquirente sobre su

condición de no residente, en modo alguno repercute en la validez y eficacia civil del negocio.

Por ello, Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y revocando la nota de calificación.

Madrid, 7 de julio de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

19639 RESOLUCION de 10 de julio de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José A. Gorga Casinelli y don Sires Alberto Martínez Carrillo, como Presidente y Consejero, respectivamente, de «Terrenos Alameda, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número II a inscribir una escritura de ampliación de capital y adaptación de Estatutos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José A. Gorga Casinelli y don Sires Alberto Martínez Carrillo, como Presidente y Consejero, respectivamente, de «Terrenos Alameda, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número II a inscribir una escritura de ampliación de capital y adaptación de Estatutos sociales.

Hechos

I

El día 21 de mayo de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Francisco Echavarrí Lomo, se elevaron a público los acuerdos adoptados en la Junta general extraordinaria de accionistas de la sociedad «Terrenos Alameda, Sociedad Anónima», celebrada en segunda convocatoria el día 29 de mayo de 1992, que se convocó en los anuncios en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y el diario «YA», ambos de fecha 13 de mayo de 1992. Los acuerdos adoptados por unanimidad de los asistentes a la citada Junta general consisten en la aprobación de la adaptación de los Estatutos sociales a la vigente Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1989, mediante su total refundición con la nueva redacción de los mismos, y con el aumento del capital social en 2.680.000 pesetas, mediante la emisión de 536 nuevas acciones y consecuentemente modificación del artículo 5 de los Estatutos sociales.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Deben acompañarse anuncios de convocatoria para su calificación. Se advierte que, si como resulta de la escritura, la Junta se convocó con anuncios publicados el día 13 de mayo y se celebró en segunda convocatoria el 29 de mayo, la Junta no sería válida por no cumplir los anuncios el plazo mínimo previsto en el artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas. La escritura debe reunir todos los requisitos exigidos por el artículo 158 RRM. Debe acompañarse el anuncio exigido por el artículo 158 de la Ley de Sociedades Anónimas para su calificación. En las certificaciones de las reuniones de Consejo deberá constar el nombre de los Consejeros asistentes (artículo 11 RRM). 6. Según el Registro su domicilio es Madrid, Cañada Real, 19, Barajas. Se advierte que según el Registro existía cláusula limitativa de transmisión de acciones que no figura en los nuevos Estatutos, debiendo figurar en el orden del día dicha superposición. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se pide interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 14 de junio de 1993.—El Registrador, Manuel Casero Mejías».

III

Don José A. Gorga Casinelli y don Sires Alberto Martínez Carrillo, como Presidente y Consejero, respectivamente, de «Terrenos Alameda, Sociedad Anónima», interpusieron recurso gubernativo contra la anterior