

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9826**

*RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Rafael Ramón García Valdecasas de la Cruz, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 3, don Rafael Ramón García Valdecasas de la Cruz, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El 22 de octubre de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Gerardo Muñoz de Dios, «Fisher Island Limited», de nacionalidad gibraltareña, «vendió» a don Manuel Alejandro Moreno Peralta un local comercial sito en Marbella, cuyo precio «fue» de 20.000.000 de pesetas, según la citada escritura, y en la misma se expresa que se formaliza a los solos efectos de cumplimentar lo dispuesto en la legislación de transacciones exteriores sobre la intervención obligatoria de fedatario público.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento: 1.º Por no acompañarse el título que ahora se formaliza, cuya presentación es imprescindible para realizar la correspondiente calificación, tanto civil como administrativa (residencia, modo de pago, etc.). 2.º No coinciden los apellidos, número de pasaporte y fecha de expedición del mismo del Apoderado nombrado por la entidad «Fischer Island Limited» con los apellidos, número y fecha de expedición del pasaporte del Apoderado que interviene en la escritura. Siendo subsanable el defecto señalado se suspende la inscripción solicitada, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse. Contra dicha nota podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a contar de su fecha, de conformidad con lo prevenido en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Marbella a 10 de junio de 1994.—El Registrador Interino.—Firma ilegible».

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el primer motivo de suspensión no se entiende en su redacción. No se sabe a qué título se está refiriendo, cuando el título es sólo aquel en el que se pone la calificación. Quizás el Registrador lo que ha querido decir es que el título que quiere que se acompañe sea el formalizado en el extranjero, lo cual no se deriva de la redacción de la nota. Que dicho título es posible que exista o no exista. Que, teniendo en cuenta el artículo 11 del Código Civil, no se sabe si en el lugar donde se formalizó la compraventa de la finca, que es objeto

del documento calificado, se exige o no una forma pública o, incluso, puede que se admitiera una forma verbal. Que lo único cierto es que se tiene que cumplir la formalidad de que intervenga fedatario público español, conforme al artículo 17, número 2, de la Ley 1 de julio de 1992, relativa a las inversiones extranjeras. Que, según dicho precepto, es claro que la transmisión se efectúa en el extranjero y el fedatario español en su intervención solamente tendrá que cuidar que en la formalización exista el consentimiento, objeto y causa, así como la forma pública que la ley española determina para la inscripción en el Registro de la Propiedad, pero no tiene que conocer aquel documento ni tiene mayor trascendencia. Que no se entiende qué necesidad hay de que se acompañe dicho título a la escritura calificada, cuando nadie lo exige. Que en lo que se refiere al número segundo de la nota, es lógica la falta de coincidencia, pues en gran parte de los países extranjeros solamente se consigna un apellido acompañando al nombre propio, y en cuanto al número del pasaporte, en el poder, otorgado en 1988, se consignó el número de un pasaporte expedido en Méjico en 1991, que ha caducado y se ha concedido otro nuevo, y en estos casos los pasaportes tienen un número nuevo. Que esto no impide que se pueda aceptar la comparecencia porque el fedatario tenía la plena convicción de que se trataba de la misma persona y, además, la identificación del compareciente es materia de la exclusiva competencia y responsabilidad del Notario.

##### IV

El Registrador, en defensa de la nota, informó: En relación con el primer motivo de suspensión de la escritura calificada, se refiere al título traslativo anterior que ahora se formaliza, ya que se pretende que la escritura que se presenta sirva de título a la inscripción, aunque dejando claro, a todos los efectos legales, que la transmisión fue efectuada tiempo atrás. Que lo procedente hubiera sido la elevación a público del documento privado de compraventa, si existe, o bien en el caso de que la venta hubiera sido verbal debería acudir a un procedimiento ordinario, único cauce adecuado para probar la existencia de un derecho. Que la tesis del Notario apoyada por el artículo 11 del Código Civil se opone como mínimo a la exigencia de titulación pública exigida por la legislación hipotecaria para que los títulos tengan acceso al Registro (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento). Que la inscripción de una escritura meramente declarativa presenta importantes obstáculos por varias razones: a) Que el supuesto de hecho analizado implica un verdadero caso de inexactitud registral, que debe rectificarse de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. b) Que existe un argumento de derecho positivo que impide la inscripción de un título notarial declarativo de una transmisión anterior, como es el artículo 7 del Reglamento Hipotecario, que considera inscribible un acto o contrato que modifique «desde luego o en el futuro» alguna facultad inherente a un derecho real y ni siquiera concibe que pueda plantearse la inscripción de un título que modifique con efectos retroactivos los pronunciamientos registrales. c) Que parece claro que la falta de título traslativo impide la calificación del Registrador respecto del mismo, ya que los requisitos necesarios para la inscripción deben coincidir en el momento traslativo o el que provoca la modificación jurídica real que va a tener acceso al Registro. Que en lo referente al segundo de los defectos señalados en la nota, las diferencias de apellidos y pasaporte son tan evidentes que el propio Notario autorizante y recurrente explica o justifica con una somera exposición de las normas extranjeras sobre apellidos y expedición de pasaportes, que en definitiva, más se asemeja a una instancia de subsanación de defecto que a un recurso contra la calificación apuntada sin justificación documental alguna, como parece exigir el artículo 168.5.º del Reglamento Notarial, en consecuencia con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que claramente se desprende de la escritura que el contrato traslativo de dominio se efectuó anteriormente, que es confuso el texto y en ningún momento se hace alusión a la entrega de la finca, sin que pueda entenderse que con la escritura se haya tomado posesión de la misma; por ello, se considera que no puede mantenerse que el documento mencionado sea por sí un título traslativo de dominio que pueda inscribirse al amparo del número 2 del artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto al segundo defecto se llega a la misma conclusión que el señor Registrador.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1) En cuanto al primer defecto, que no existe ningún tipo de contradicción en los términos utilizados en la escritura pública objeto de calificación. En este punto hay que señalar lo que dicen los artículos 1.285 del Código Civil y 17.2 de la Ley de 1 de julio de 1992, relativa a las inversiones extranjeras. Que no se entiende qué tiene que ver la posesión con este tema. Que el artículo 1.462 del Código Civil establece la entrega de la cosa. Que en este caso, la compraventa se efectúa en el extranjero, conforme al artículo 11 del Código Civil, y la escritura calificada contiene todos los elementos y requisitos para que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad español. 2) En lo que concierne al segundo defecto de la nota, hay que citar el artículo 187 del Reglamento Notarial.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos el Real Decreto Legislativo 1265/1986, de inversiones extranjeras en España; los artículos 13 y 17 del Real Decreto 671/1992, que aprobó el Reglamento de Inversiones Extranjeras en España; el Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio, y las Resoluciones de este centro directivo de 4 de enero de 1993 y 14 de octubre de 1998:

1. Se presenta en el Registro una escritura otorgada por el apoderado de una sociedad que se autodenomina de una inexistente «nacionalidad gibraltareña», domiciliada en Gibraltar y, por otra parte, por el representante de un súbdito español, que afirma está domiciliado en Méjico, por la que la primera afirma que «vendió» en el pasado al segundo un local comercial dando carta de pago de dicha compraventa, otorgándose dicha escritura «a los solos efectos de cumplimentar lo dispuesto en la legislación de transacciones exteriores sobre la intervención obligatoria de fedatario público»; el Registrador suspende la inscripción por dos defectos: a) No acompañarse el documento que produjo la venta, por ser imprescindible para la calificación «tanto civil como administrativa (residencia, medio de pago, etc.); b) por no coincidir los apellidos del apoderado ni el número y fecha de expedición de su pasaporte.

2. Dados los estrictos términos en que se desenvuelve el recurso gubernativo, como consecuencia de lo que establece el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, y respecto del primer defecto, hay que decir que no es necesaria la presentación del documento que ahora se reconoce si en la escritura presentada se recogen todos los elementos determinantes del negocio y en la misma se cumplen todos los requisitos civiles y administrativos del mismo.

3. Respecto al problema de la discordancia de apellidos, si bien es cierto, como dice el Notario en el recurso, que es explicable que en el poder se designe al apoderado con un solo apellido, y con dos en la escritura calificada, pues el primero está otorgado en Gibraltar y la legislación inglesa exige un solo apellido, y la discordancia de numeración del pasaporte también puede explicarse por la caducidad del primero y la obtención de uno nuevo, tales circunstancias no resultan de la escritura sujeta a calificación, debiéndose exigir al Notario una mayor diligencia en la identificación del compareciente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 30 de marzo de 1999.—El Director, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**9827**

*RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Segovia Anaya, Administrador único de «Pizarrerías Bernardos, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora mercantil de Segovia, doña María de los Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a inscribir una escritura de adaptación de una sociedad de responsabilidad limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Segovia Anaya, Administrador único de «Pizarrerías Bernardos, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora mercantil de Segovia, doña María de los Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a inscribir una escritura de adaptación de una sociedad de responsabilidad limitada.

**Hechos**

## I

El 13 de julio de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Segovia don José María Olmos Clavijo, se elevaron a públicos los acuerdos adoptados por la Junta general de socios de la compañía mercantil «Pizarrerías Bernardos, Sociedad Limitada», en sesión celebrada el 22 de junio de 1995, relativos a la aprobación del nuevo texto de Estatutos sociales, adaptados a la nueva Ley 2/1995, de 23 de mayo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, cese de los miembros del Consejo de Administración y nombramiento de nuevos Administradores. Los preceptos de los Estatutos que interesan en este recurso vienen recogidos en el fundamento de derecho 1.

## II

Presentada copia de anterior escritura en el Registro Mercantil de Segovia, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en el tomo 29 general, folio 84, hoja número SG-570, inscripción quinta. No ha sido objeto de inscripción: 1. Artículo 12: Es contrario a lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, toda vez que la asistencia a las Juntas generales es un derecho y no una obligación. 2. Artículo 13 desde «Los acuerdos sociales...» hasta el final, por ser contrario al artículo 54 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. 3. Artículos 20 y 21. Las cuestiones recogidas en estos dos artículos no constituyen materia estatutaria y además la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no autoriza a la Junta general a imponer sanciones económicas a los socios que no sean Administradores, pues para ello habrá que acudir a los procedimientos judiciales correspondientes. Por otra parte, en caso de conflicto de intereses, existe una norma, artículo 52 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que se vulnera en el último párrafo del artículo 21 de los Estatutos. En el supuesto de que pudiera admitirse dicha modificación estatutaria, debería hacerse con el consentimiento de todos los socios (artículos 71 y 98 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), lo que no se ha producido en este caso. Artículo 25. Es contrario a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Segovia, 18 de septiembre de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

## III

Don Félix Segovia Anaya, Administrador único de la sociedad mercantil «Pizarrerías Bernardos, Sociedad Limitada», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: I. Respecto de la denegación de la inscripción del artículo 12. Que efectivamente para la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada la asistencia a las Juntas es un derecho y no una obligación, pero como dice la exposición de motivos, lo que en la Ley se recoge es tan sólo el «imprescindible mínimo imperativo», siendo uno de sus tres postulados fundamentales el de la «flexibilidad del régimen jurídico... a fin de que la autonomía de voluntad de los socios tenga la posibilidad de adecuar el régimen aplicable a sus específicas necesidades y conveniencias», que es precisamente lo que hace el precepto estatutario al introducir la obligación de acceder a las Juntas generales. Que tiene el respaldo legal expuesto y más, en particular, el artículo 12.3 de la propia Ley, pues no se puede decir que sea contrario al artículo 49.1, ya que la imposición de tal obligación ni niega ni elimina el derecho allí contemplado. II. Respecto a la denegación de inscripción de los dos últimos párrafos del artículo 13. Que la denegación debe ser porque en el artículo 54 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no se prevé la posibilidad de que el acta puede ser aprobada también, subsanando el