

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial y confirmando la calificación del Registrador.

Madrid, 4 de octubre de 1999.—El Director general de los Registros y del Notariado, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

21740 *RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González Seco, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad interina de Vigo, número 5, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González Seco, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad interina de Vigo, número 5, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 13 de febrero de 1995, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González Seco, el Instituto Galego da Vivienda e Solo vendió a doña María Ángeles Acuña Méndez una vivienda sita en Castrelos-Coia, en Vigo. En la citada escritura se establecen las cláusulas que constan en el Fundamento de Derecho número 2.

II

Presentada la primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado a las doce quince del día 29 de diciembre último, asiento 479, Diario 10; retirado a petición propia y devuelto a esta oficina el día 12 del corriente mes. Suspendida la inscripción del precedente documento: 1.º Porque al solemnizarse en él la transmisión onerosa reglada por normas administrativas especiales, producida con anterioridad, no consta el estado civil de doña Balbina Amoedo Garrido en la fecha en que se suscribió el contrato y se pagó parte o la totalidad del precio, o no acompañarse al expediente del que ha de resultar tal circunstancia o cualquier otro documento que la justifique al referido dato a los efectos previstos en las secciones 1.ª, 2.ª y 5.ª del capítulo IV del Título III del Código Civil. Al faltar el referido dato se pueden vulnerar derechos hereditarios de posibles legitimarios, herederos o legatarios y ocasionar perjuicios irreparables si una vez inscrito el precedente documento doña María Ángeles Acosta Méndez vende seguidamente la finca y surge un tercero inatacable del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 2.º No acompañarse el testamento, certificado de defunción y de últimas voluntades de doña Balbina Amoedo Garrido (artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 del Reglamento Hipotecario). 3.º No aparecer nota alguna de la oficina liquidadora relativa al pago del Impuesto de Sucesiones (artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento de dicho Impuesto, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1987 y 26 de enero de 1996). Los defectos son subsanables. No se tomó anotación por suspensión por no haberse solicitado. Contra esta nota de suspensión cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses desde esta fecha ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Vigo, 16 de febrero de 1996. La Registradora interina. Fdo. Ana Isabel Rodríguez Parada».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en la certificación exigida por el Delegado Provincial e incorporada a la matriz de la escritura se contiene la resolución favorable informada por la Jefa de la Unidad Jurídica Administrativa, en virtud de la cual la titular del expediente doña Balbina Amoedo Garrido falleció el 31 de agosto de 1990, sin amortizar la vivienda, careciendo, por tanto, de una titularidad plena. Que la citada señora por

testamento notarial instituyó heredera universal de todos sus bienes a doña Ángeles Acuña Méndez, compradora en el instrumento calificado y habiéndose hecho cargo de la amortización, la Delegación Provincial acordó el cambio de titulación del expediente en favor de doña Ángeles, subrogándola con efectos retroactivos al momento del fallecimiento de doña Balbina en la titularidad de la vivienda. 2. Que lo primero que hay que tener en cuenta es que una determinada finca registral inscrita a nombre del Instituto Galego de la Vivienda y Solo que en virtud de sus potestades administrativas, la adjudica a doña Ángeles Acuña Méndez, según resulta de certificación protocolizada en la correspondiente escritura pública. Que excede de las facultades del Registrador calificar los fundamentos que en la Administración Pública tiene para subrogar a otra persona en una previa titularidad. 3. Que hay que recordar la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado que no exige que en las escrituras públicas se justifique el estado civil de los otorgantes, lo cual evidentemente puede ocasionar graves perjuicios a terceros en el supuesto de falsedad del estado civil manifestado. Que en este supuesto se trata de las potestades de la Administración Pública en la adjudicación de viviendas sujetas a una legislación específica y con posibilidad de los recursos administrativos y contenciosos correspondientes sin que el Registrador pueda inquirir historias de fallecimientos y sucesiones que pertenecen a otro ámbito jurídico. 4. Que basta contemplar el articulado del contrato tipo de vivienda para comprender cómo, en realidad, se trata de una compraventa que atribuye derechos personales que solamente con la amortización del precio y el otorgamiento de la escritura se produce el traspaso del dominio. 5. Que se insiste en que el argumento decisivo es la potestad de la Administración Pública para adjudicar las viviendas con arreglo a la ley. Conviene añadir que no es fácil comprender la nota de calificación por la cita equivocada del Código Civil. 6. Que por lo que se refiere al defecto número 3 no se entiende a qué nota se refiere la Sra. Registradora, pues se está en presencia de una adjudicación administrativa.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota de su antecesor informó: 1.º Que el Registrador no se excede en su función calificadora en virtud del contenido de los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento que regulan los principios de legalidad y especialidad. Que sí se concede al asiento la presunción de legalidad y validez (artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) se explica la necesidad de la calificación del modo más extenso, pues en otro caso se queda sin fundamento la protección por parte de los Tribunales de Justicia y el principio de legitimación registra que necesita la seguridad jurídica. 2.º Que en la calificación se parte del supuesto de que la transmisión se ha producido con anterioridad al fallecimiento de la causante doña Balbina Amoedo Garrido, como se reconoce en la cláusula tercera de la escritura calificada, ya que la enajenación se produjo antes de la entrada en vigor de la Ley sobre el IVA de 2 de agosto de 1985, y doña Balbina murió en 1990. Que de lo que se trata en la escritura es de la elevación a público de una transmisión efectuada en documento privado, anterior, en el que la Administración interviene en acto jurídico con efectos de Derecho civil y realizada por la heredera de la compradora, por lo que el Registrador debe apreciar las circunstancias personales del comprador en aquella fecha y la transmisión hereditaria. Que en este punto hay que tener en cuenta la doctrina reiterada de la Dirección General reflejada en las Resoluciones de 15 de enero de 1960 y 29 de septiembre de 1993. 3.º Que la exigencia de la nota de la oficina liquidadora relativa al impuesto de secesiones viene determinada por los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento de dicho Impuesto, debiéndose tener en cuenta lo declarado en las Resoluciones de 21 de octubre de 1987 y 21 de enero de 1993. 4.º Que el recurso en la sustancia del primer defecto es repetición de otros resueltos por el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que la escritura pública cuya inscripción se deniega revela, por incorporación documental a la misma, que la vivienda cuya compra es su objeto fue adjudicada a doña Balbina Amoedo Garrido con reserva de su titularidad, hasta la total amortización de su precio, por el transmitente y adjudicante Instituto Galego da Vivienda e Solo, organismo que reconoce que, por fallecimiento de aquélla el 31 de agosto de 1990, sin que acredite el mismo, dicha adjudicataria, al no haber por ello amortizado la totalidad del precio, no adquirió una titularidad plena, lo que equivale a decir que algún o algunos derechos ten-

dentes a esa titularidad habían ingresado en su patrimonio; que esto no sería inconveniente para el otorgamiento de la escritura ni para la inscripción que se deniega si la afirmación de sucesión hereditaria fuese acreditada, pues la titularidad de doña María Ángeles Acuña Méndez le proviene en parte por herencia testamentaria y en parte por sustitución en la adjudicación para lo que pende amortizar, siendo esta evidencia lo que en buena parte conduce a la nota denegatoria de inscripción al no concordar plenamente la titularidad registral vigente con el origen dominical de quien a su favor pretende registrar sin acreditar lo exacto de su invocada adquisición.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones contenidas en su escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.278, 1.445, 1.450 y 1.451 del Código Civil y 254 de la Ley Hipotecaria artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este centro directivo de 5 y 6 de mayo de 1999.

1. En el caso objeto del presente recurso, el Registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa como consecuencia del pago total de una vivienda de acceso diferido a la propiedad, de la que fue titular doña Balbina Amoedo Garrido, subrogándose en sus derechos, por fallecimiento de la primera titular, la compradora en la escritura por los siguientes defectos: 1.º Porque al solemnizarse en él la transmisión onerosa reglada por normas administrativas especiales, producida con anterioridad, no consta el estado civil de doña Balbina Amoedo Garrido en la fecha en que se suscribió el contrato y se pagó parte o la totalidad del precio, o no acompañarse al expediente del que ha de resultar tal circunstancia o cualquier otro documento que la justifique al referido dato a los efectos previstos en las secciones 1.ª, 2.ª y 5.ª del capítulo IV del Título III del Código Civil. Al faltar el referido dato se pueden vulnerar derechos hereditarios de posibles legitimarios, herederos o legatarios y ocasionar perjuicios irreparables si una vez inscrito el precedente documento doña María Ángeles Acuña Méndez vende seguidamente la finca y surge un tercero inatacable del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. 2.º No acompañarse el testamento, certificado de defunción y de últimas voluntades de doña Balbina Amoedo Garrido (artículo 14 de la Ley Hipotecaria y 76 del Reglamento Hipotecario). 3.º No aparecer nota alguna de la oficina liquidadora relativa al pago del Impuesto de Sucesiones (artículo 254 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento de dicho Impuesto y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 1987 y 26 de enero de 1993).

2. Del contenido de la escritura resulta que: 1) Al Instituto Galego da Vivienda e Solo «le pertenece el pleno dominio» de la vivienda transmitida por traspaso legal del Patrimonio de la Consellería de Ordenación do Territorio e Obras Públicas de la Xunta de Galicia; 2) En la cláusula primera del otorgamiento se dice literalmente que «el Instituto Galego da Vivienda e Solo, por medio de su representante en este acto, vende a doña Ángeles Acuña Méndez, que compra, el pleno dominio de la finca descrita en la inscripción de esta escritura, con sus derechos y servidumbres anejas, por el precio alzado de cien mil quinientas noventa y dos pesetas, satisfecho en su totalidad y con anterioridad a este acto, según resulta del expediente, por lo que el representante del organismo vendedor concede total, firma carta de pago»; 3) En la cláusula tercera se afirma que «la presente transmisión constituye entrega no sujeta al pago del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por haberse producido la misma con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley sobre dicho impuesto...»; 4) Se incorpora a la escritura un documento suscrito por el Delegado Provincial del Instituto vendedor por el que se acuerda autorizar la tramitación precisa, conducente al otorgamiento de las escrituras públicas correspondientes, a nombre del beneficiario de la vivienda número 36, doña Ángeles Acuña Méndez, por haber amortizado totalmente el importe de las mismas.

3. Al contrario de lo que señala la nota del Registrador —que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad— de las cláusulas transcritas, resulta precisamente que la transmisión del dominio de la vivienda por título de compraventa se realiza en este acto, y dicha afirmación no puede reputarse desvirtuada por la sola manifestación formulada a efectos fiscales de que la entrega material —de la que no se especifica su concepto— se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse que la transmisión de la propiedad se

hubiese realizado con anterioridad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado no pudo mantenerse el defecto apuntado.

4. En consecuencia, si no consta que exista una transmisión hereditaria, deben decaer los defectos 2.º y 3.º, que la presuponen.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

21741 *RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ildefonso Fernández Ferrándiz, Presidente del Consejo de Administración de la sociedad mercantil «Instituto Municipal de Suelo Móstoles, Sociedad Anónima», contra la negativa de don José Antonio Calvo González de Lara, Registrador mercantil de Madrid número IX, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales, en los que se recogía la modificación de los estatutos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ildefonso Fernández Ferrándiz, Presidente del Consejo de Administración de la sociedad mercantil, de capital íntegramente perteneciente al Ayuntamiento de Móstoles, «Instituto Municipal de Suelo Móstoles, Sociedad Anónima», contra la negativa de don José Antonio Calvo González de Lara, Registrador mercantil de Madrid número IX, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales, en los que se recogía la modificación de los estatutos sociales.

Hechos

I

El 21 de marzo de 1997, la entidad mercantil «Instituto Municipal de Suelo Móstoles, Sociedad Anónima» otorgó ante el Notario de Madrid don Carlos Vázquez Balbontín una escritura por la que se elevaron a público los acuerdos sociales adoptados el 14 de marzo del mismo año por Junta general de accionistas, en la que se recogía la modificación del artículo 19 de los estatutos sociales.

II

Presentada la 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. De conformidad con el Reglamento de Gestión de Servicios de los Municipios, en las sociedades de capital íntegramente participado por el municipio, el número máximo de Consejeros es de nueve. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 10 de abril de 1997.—El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Ildefonso Fernández Ferrándiz interpuso recurso de reforma contra la calificación del Registrador basándose en las siguientes consideraciones jurídicas: 1.ª) Se hace una cita a un Reglamento inexistente, que se supone debe referirse al Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, y luego manifiesta que dicha norma no tiene naturaleza mercantil, por lo que cae fuera de las competencias del Registro Mercantil, conforme al artículo 2 de su Reglamento. En consecuencia, el Registrador no puede entrar a dilucidar sobre la legalidad de una normativa que nada tiene que ver con los empresarios y sociedades mercantiles que, además, es competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa, siendo a ésta a quien correspondería enjuiciar un acto que nada tiene que ver con la normativa que regula la actividad de las empresas mercantiles. 2.ª) Pero es que, además, la normativa a que se refiere el Reglamento de Servicios citado, en lo referente al máximo