

físicas o jurídicas que como socios la integran y que actúa, tanto en su orden interno como externo, por medio de órganos que se encargan de manifestar la voluntad de la sociedad. Por ello, en el presente caso, al haberse inscrito la sociedad y haber devenido ésta a partir de ese momento titular de un patrimonio propio formado por el inmueble aportado irrevocablemente -vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 1961 por los recurrentes en su calidad de socios fundadores, es la sociedad por medio de sus órganos la que tendría que tomar la decisión sobre la cuestión apuntada y no los otorgantes de la escritura de constitución, ya que, entre otras consideraciones, es perfectamente posible que éstos hayan podido perder la cualidad de socios. 2.º El segundo defecto también se mantiene ya que para resolver un problema de plusvalía, que es en definitiva lo que parece deducirse de la escritura calificada, el procedimiento no puede consistir en retrotraer el aumento de valor experimentado por el inmueble a la fecha de constitución. El aumento de valor de los elementos patrimoniales por causa de la inflación u otros motivos no ha de tener necesariamente reflejo en el capital. Si la obra se ha generado con capital ajeno a la sociedad se habría generado un crédito contra la misma, pudiendo aumentar el capital mediante su aportación siempre que el crédito sea líquido y exigible. Por otra parte, debiendo figurar los elementos del inmovilizado en las cuentas anuales al precio de adquisición (artículos 195 y 196 de la Ley de Sociedades Anónimas), nada impide, y así se deduce del artículo 33 de la Cuarta Directiva Comunitaria número 78/660, la posibilidad de actualizar los valores que en caso de revalorización puede generar una reserva de revalorización (artículo 175 de la Ley de Sociedades Anónimas), que es en definitiva una reserva de capital que puede ser destinada a incrementar el capital o permanecer en el balance como tal. En cualquier caso, si se aumenta el capital deben cumplirse los requisitos específicamente establecidos en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11, 12 y 20 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 68, 71.1, 175 y 190 del Reglamento del Registro Mercantil; y la Resolución de 2 de abril de 1991.

1. En el supuesto fáctico del presente recurso se pretende la modificación de una inscripción de constitución de determinada sociedad de responsabilidad limitada en virtud de una escritura de subsanación de la que provocó aquel asiento, en la que los socios fundadores de aquélla expresan que intervienen en su propio nombre y declaran que en la escritura que ahora se subsana se sufrió un error respecto del bien inmueble que se aportaba por uno de ellos y su valoración, pues se describió como solar cuando, en realidad, la aportación consistía en el referido solar y la obra o edificación en curso que estaba realizando en dicho solar, por lo que el capital social queda fijado en una cifra superior y se rectifican dicha aportación, las participaciones sociales que se asumen en pago de la misma, así como el artículo de los estatutos relativos al capital social, dejando subsistentes las restantes cláusulas de la escritura rectificadora.

2. El primero de los defectos expresados en la nota de calificación, consistente a juicio del Registrador en que «No se determina en concepto de qué intervienen los comparecientes en el otorgamiento de esta escritura», no puede ser mantenido si se tiene en cuenta que en la escritura calificada se expresa sin duda alguna que intervienen en su propio nombre y para rectificar la escritura de constitución de sociedad que ellos mismos habían otorgado. Al circunscribirse el recurso a las cuestiones relacionadas directamente con la nota de calificación (artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil), no cabe prejuzgar ahora sobre la objeción expresada por el Registrador en su decisión -elevada directamente a este Centro Directivo conforme al artículo 71.1 de dicho Reglamento, sin que los recurrentes hayan tenido oportunidad de argumentar contra la misma en el extremo relativo a esa nueva objeción en ella introducida-, en el sentido de que es la sociedad, por medio de sus órganos, la que tendría que decidir sobre la rectificación pretendida y no los otorgantes de la escritura de constitución.

3. Según el segundo defecto, la escritura calificada refleja una ampliación de capital, por lo que deben cumplirse los requisitos legales y reglamentarios establecidos para las operaciones de aumento del capital social.

Este defecto tampoco puede ser confirmado. Nada se opone a que mediante un nuevo acuerdo entre los mismos otorgantes que reúna todos los requisitos y elementos que exija su naturaleza y finalidad, pueda ser rectificadora la situación jurídica creada por la titulación de un acuerdo anterior, tanto en lo relativo a los efectos obligacionales pendientes de cumplimiento como en lo referente a las prestaciones jurídico-reales ya consumadas, siempre que en el tiempo intermedio no hayan sobrevenido terceros cuyo consentimiento sea imprescindible para la rectificación pre-

tendida; y no cabe ignorar, dentro de los márgenes reconocidos a la autonomía privada, la significación jurídica inherente a esa voluntad modificativa en cuanto revela que su configuración no es la de un negocio totalmente autónomo sino un negocio integrante, con el inicial, de una única operación, lo que reclama una valoración conjunta de ambos y el consiguiente reflejo registral de esa dependencia y recíproco complemento (cfr. la Resolución de 2 de abril de 1991).

A mayor abundamiento, no puede olvidarse en el presente caso que las edificaciones constituyen ser parte integrante de la finca sobre que se asientan (cfr. artículo 358 del Código Civil), la cual conserva su unidad jurídica e identidad aunque se modifique su estado o configuración, por lo que -aparte las repercusiones contables y fiscales que pueda tener lo que se califica por los otorgantes como error- no cabe oponer reparo alguno a la aclaración de que lo que se aportaba era no sólo el solar sino también la obra o edificación en curso que el aportante estaba realizando en el mismo.

4. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que tratándose de la inscripción de la sociedad en el Registro Mercantil, el reflejo en el asiento de la composición cualitativa de las aportaciones efectuadas tiene justificación, únicamente, en cuanto corroboración de la realidad de las mismas y su correspondencia con las participaciones asignadas en pago y no como proclamación erga omnes de la titularidad de los bienes respectivos; así se desprende tanto en la esencia y finalidad del Registro Mercantil (en cuanto institución encaminada a la publicidad de la estructura personal y régimen de funcionamiento de las entidades inscritas y no de la composición objetiva de su patrimonio), como de la existencia de otras instituciones registrales que atienden a la publicidad específica de las titularidades jurídico-reales. En consecuencia, y sobre la base de los defectos expresados en la nota impugnada, no puede negarse la inscripción de la rectificación pretendida, sin prejuzgar ahora acerca del cumplimiento de los requisitos que dicha rectificación requeriría en tanto en cuanto afecta a tercero—la sociedad en cuyo patrimonio ingresó ya la titularidad del inmueble aportado—.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 2 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Santa Cruz de la Palma.

#### 4343

*RESOLUCIÓN de 3 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación del Registrador.

#### Hechos

##### I

El 10 de septiembre de 1999, ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, fue otorgada por don Andrés H.V. y su esposa, escritura de declaración de obra nueva sobre una parcela que les pertenece con carácter ganancial. En la escritura se describe la referida parcela en términos coincidentes con la certificación catastral que se incorpora.

##### II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante, número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los defectos subsanables siguientes: 1) Falta acompañar certificación municipal que acredite el cambio de la finca, de “rústica” a “urbana”. 2) Falta acompañar certificación municipal que acredite que la finca sobre la que se declara la obra nueva, se halla situada en calle Montaut El Pla, número 4 de policía, pues al no figurar este dato en el Registro, no es posible tener en cuenta el cer-

tificado catastral a los efectos de determinar la antigüedad de la construcción. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Alicante, 6 de octubre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en cuanto al primer y segundo defecto hay que cita los autos de 30 de abril, 12 de julio y 30 de septiembre de 1999, del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

### IV

El Registrador en defensa de la nota informó: 1.º En cuanto al primer defecto, se señala que el cambio de naturaleza de una finca rústica a urbana es algo que se escapa a la posible determinación de las partes al amparo del principio de autonomía de la voluntad que reconoce el artículo 1.255 del Código Civil. Que son los Planes Generales Urbanísticos los que diseñan o proyectan el futuro de las ciudades, definiendo la naturaleza del bien como el volumen edificable. Que en este sentido se citan las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1944 y 6 de noviembre de 1947. Que también hay que considerar lo que dice la Ley 6/1944 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, en sus artículos 2, 4 y 8 y disposición primera. Que ya al amparo de las disposiciones citadas o de cualquier otra normativa, la alteración de la naturaleza de la finca, para que tenga acceso a los libros registrales debe practicarse debidamente, no bastando las manifestaciones de los interesados. Que también se señala lo que dice el artículo 2 de la Ley 6/1998 de 13 de abril. Que la certificación catastral no sirve para acreditar el cambio de naturaleza. En este sentido se cita el artículo 62.a) de la Ley 39/1998, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. Que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo se refiere a la fase de planeamiento y el segundo se refiere a la gestión urbanística y de edificación de las parcelas resultantes. 2.º En lo que concierne al segundo defecto, se trata de acreditar un hecho de radical importancia, y las dudas acerca de la identidad resultan de los siguientes datos: a) naturaleza. En el Registro figura como rústica, mientras que en el catastro figura como urbana; b) Linderos que sólo coinciden dos del Registro con los del Catastro; c) referencia Catastral que es diferente; d) Superficie, no coincide la del Catastro con la del Registro.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, revocó la nota del Registro fundándose en los artículos 171 del Reglamento Notarial y 51 del Reglamento Hipotecario, en cuanto al primer defecto y en cuanto al segundo defecto en virtud de las coincidencias que se observan entre el catastro y el Registro, no cabe sostener que la identificación resulte imposible, sino más bien que ha quedado acreditada por la certificación catastral que la obra erigida en el año 1982 que en la misma se menciona se ha realizado sobre la finca registral 30.475 del Registro de la Propiedad de Alicante, número 3.

### VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y 22 de la Ley de Suelo.

1. Con ocasión de la calificación de una escritura de declaración de obra nueva sobre finca rústica según el Registro y hoy urbana según el título, se alega por el Registrador, como primer defecto que ocasiona la suspensión de la inscripción, el no acompañarse certificado municipal que acredite el cambio de la finca de rústica a urbana. Dicho defecto debe ser absolutamente desestimado, pues sin prejuzgar ahora las exigencias de acreditación necesarias para constatar tabularmente tal cambio en la calificación de la finca, es obvio que el hecho de que tal modificación

registral no pudiera practicarse no puede impedir la inscripción de la obra declarada pues también sobre suelo rústico pueden realizarse edificaciones, si bien que sujetas a específicos requisitos legales, que ahora no se prejuzgan.

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota impugnada, y habida cuenta que: a) la identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada, y la finca catastral cuya certificación se aporta, únicamente importa ahora a los efectos de constatar que la obra realizada es anterior de la Ley del Suelo de 1990 (según el certificado catastral aportado se edificó en el año 1982); b) que frente a la general divergencia entre las descripciones registral y catastral de una finca, existen en el caso debatido apreciables coincidencias, entre una y otra, (la titularidad de los linderos es idéntica) y un tercer lindero, según el Registro y en el año 1978, era camino, y según el catastro es, hoy, una calle); c) la coincidencia entre los metros edificados según el título calificado y el certificado catastral; d) las posibilidades de adquirir mayor certidumbre sobre la identidad de estas fincas, por el examen de los historiales de las fincas colindantes); e) la inconsistencia misma de la exigencia de certificación municipal para llegar a la convicción de que una finca registral y una catastral son idénticas, pues, es evidente que el Ayuntamiento no puede llegar sobre este punto a una conclusión a la que no puede llegar el propio Registrador; procede concluir, como hace el Excmo. Sr. Presidente en el auto apelado, que ha quedado acreditado que la obra realizada en el año 1982 a que se refiere el certificado catastral aportado es la que ahora se declara sobre la finca registral número 33475 del Registro número 3 de Alicante, debiendo revocarse el defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado.

Madrid, 3 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

## 4344

*RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ignacia María Vázquez Ranz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Luisa Madejón Concejal, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Sonia Lázaro Herranz, en representación de doña Ignacia María Vázquez Ranz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Luisa Madejón Concejal, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Doña Ignacia María Vázquez Ranz compareció ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Sigüenza, en nombre propio y en beneficio de su hermana Julia y promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, respecto del 41,66 por 100 sobre las fincas registrales 4502 y 4503, sitas en Atienza e inscritas en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, a nombre de don Pedro M.M. casado con doña Juana J.M., alegando que habían sido adquiridas en virtud de compraventa realizada el 19 de Agosto de 1984, a los causahabientes de los titulares registrales don Aurelio, don Bonifacio y don José M.J. El 17 de julio de 1996, se dictó Auto por le Juzgado, en el que considerándose justificado el dominio por la recurrente doña Ignacia María y doña Julia Vázquez Ranz, se ordenaba la cancelación de las inscripciones contradictorias.

##### II

Presentado el testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el precedente Testimonio del auto, se deniega la inscripción del auto que contiene por observarse que de los antecedentes de dicho auto resulta que los promotores del expediente de dominio adquirieron la cuota a que el mismo