

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

1372

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto por la «Caja Rural del Jalón, S.C.C.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de La Almunia de Doña Godina, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación.

En el recurso interpuesto por la representación de la «Caja Rural del Jalón, S.C.C.», contra la negativa de doña Carmen Lerma Rodrigo, Registradora de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, a inscribir el testimonio de un auto de adjudicación.

Hechos

I

Se presenta para su inscripción registral testimonio expedido el 20 de marzo de 2007 por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia no 17 de los de Zaragoza, del auto firme dictado el 19 de febrero de 2007 en procedimiento de ejecución de títulos judiciales (n.º 329/2004) seguido en dicho Juzgado contra doña María Pilar M.H. a instancias de don Alberto R.A. por el que se aprueba el remate de la finca previamente embargada –la finca registral 9497 de Alagón, correspondiente al citado Registro y calificada como Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública– adjudicándola a la entidad, hoy recurrente, «caja rural del jalón, s.c.c.».

II

El testimonio presentado fue calificado con la siguiente nota:

«... 2.º Examinado el historial registral de la finca, resulta que de nota puesta al margen de la inscripción 1.ª, el 2 de noviembre de 1990, está calificada como Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública, en expediente Z-83/500, según cédula expedida el 10 de septiembre de 1986 por el Servicio Provincial de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda de la Diputación General de Aragón.

3.º No consta de la documentación aportada que la transmisión cuente con la autorización y visado por parte del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Zaragoza.

Fundamentos de Derecho

I) El respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, con la obligación de cumplir sus resoluciones y colaborar en la ejecución de lo resuelto se impone de un modo especial a todas las autoridades y funcionarios públicos, y por tanto a los Registradores de la Propiedad. No obstante, ni siquiera las resoluciones judiciales pueden entrar automáticamente en el Registro sin pasar el tamiz de la calificación registral, según resulta de los arts. 18 L.H. y 100 R.H., la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

II) Dispone el artículo 14 de la Ley Aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida, en su redacción dada por la Ley 4/2003, de 20 de diciembre, que las viviendas protegidas de Aragón no podrán ser cedidas en propiedad, arrenda-

miento, precario o por cualquier otro título sin autorización administrativa previa de la Administración Autonómica, rigiéndose dicha autorización por lo establecido en el artículo 27 de esta Ley, sin perjuicio de la exigencia de visado.

El citado artículo 27 establece que los titulares de viviendas protegidas de promoción pública, –siempre por precio no superior al máximo aplicable–, podrá enajenar la vivienda con autorización expresa de la Administración Promotora, a favor de personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables para acceder a viviendas de promoción pública.

Por último, el artículo 15 impide la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de cesión de viviendas protegidas por cualquier título, que no hayan obtenido el preceptivo visado.

III) Entendida las subastas judiciales como contratos forzosos de compraventa, nada puede argumentarse en contra de la aplicación a las mismas de los preceptos citados en el punto anterior, máxime cuando la única excepción hecha al régimen de autorización y visado del art. 14 se refiere exclusivamente a los supuestos de transmisión mortis causa, –en cuyo caso se exige que el nuevo titular comunique su adquisición al Servicio Provincial correspondiente–, y cuando la única especialidad prevista en la norma en relación con las transmisiones resultantes de procedimientos de apremio, se refiere a la exclusión de los derechos de adquisición preferente establecidos a favor de la Administración, con el único fin de evitar que las viviendas objeto de los mismos pasen por el patrimonio de la Comunidad Autónoma innecesariamente y que, en definitiva, se produzcan repercusiones presupuestarias innecesarias.

Por todo lo expuesto anteriormente, y de conformidad con los preceptos citados, esta Registradora suspende la inscripción de la adjudicación a que se refiere el documento objeto de la presente calificación, en tanto no se acredite que la transmisión cuenta con la autorización y visado por parte del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Zaragoza.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se notifica al presentante del documento y al Notario autorizante o Juzgado competente, que el mismo ha sido objeto de la calificación negativa que precede. Y conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria quedará prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación.

Recursos: La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o ser impugnada directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para su remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003, de 1 de agosto.

La Almunia, a 21 de junio de 2007.–La Registradora: Carmen Lerma Rodrigo. Firma ilegible».

III

La representación de la entidad adjudicataria interpuso recurso contra la nota de calificación, alegando en síntesis:

1. Que los arts. 14 y 15 de la Ley 24/2003, de medidas urgentes de política de vivienda Protegida (citados en la nota), al igual que el resto de articulado de dicha ley, cuando aluden a los contratos de transmisión dominical, hacen continua referencia al supuesto de una transmisión voluntaria por acuerdo entre comprador y vendedor y en ningún momento el texto de los artículos antes citados menciona para su aplicación a las transmisiones de propiedad que tengan lugar por el procedimiento de ejecución forzosa regulado en la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. De ello se deduce que es clara, pues, la intención del legislador que la regulación de todas las normas procesales que afecten a los requisitos de subasta en ejecución de títulos judiciales y no judiciales se regule en la LEC, sin que el proceso de ejecución se vea afectado por otras disposiciones, y menos por la normativa autonómica. Asimismo, en ningún momento la ley autonómica referida tiene intención de alterar la normativa estatal del proceso de ejecución forzosa, puesto que las ejecuciones de vivienda protegida no suponen una parte significativa del mercado del suelo y la vivienda.

2. Que siguiendo la regla interpretativa del art. 3.1 del Código Civil, habrá que aplicar a cada caso las normas «atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas», pues considerar lo contrario, además de afectar enormemente al mercado de crédito hipotecario, llevaría a la conclusión que una norma autonómica deroga o modifica una ley aplicable en todo el Estado español, además de producir situaciones paradójicas, ya que de considerar aplicable lo dispuesto en el art. 14 de la Ley 24/2003, al procedimiento de ejecución que regula la LEC, el transmitente (Juez o Magistrado) debería obtener autorización de una autoridad administrativa autonómica para ejercer la facultad jurisdiccional, a la par que implicaría la supresión del carácter público de las subastas de viviendas de protección (únicamente podrían concurrir las personas que acreditaran los requisitos aplicables para acceder a viviendas de protección pública), y se deberían incluir en el auto de adjudicación las cláusulas de inserción obligatoria que –según prevé la citada ley– se establecerán reglamentariamente.

3. Que la Registradora, a pesar de que la ejecución de títulos judiciales aparece perfectamente regulada por la LEC, recurre a la analogía para considerar extensible el concepto de contrato o documento privado que menciona la ley 24/2003 a la subasta judicial, al considerar la subasta como «contrato forzoso de compraventa», sin que se ofrezca ninguna argumentación en defensa de dicha equiparación, ni referencia doctrinal o jurisprudencial; al contrario, según la mayoría de la bibliografía actual se considera que la subasta pertenece al campo del derecho procesal y no al derecho privado, y no se puede equiparar al contrato consensual de la compraventa, principalmente por la falta de consentimiento del vendedor.

4. Que no se entiende la argumentación de la Registradora cuando en su Fundamento de Derecho III, in fine, al justificar la exclusión de los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración Autonómica para los procedimientos de apremio indica que ello es «con el único fin de evitar que las viviendas objeto de los mismos pasen por el patrimonio de la Comunidad Autónoma», aunque obviando que dicho comentario hace referencia al posible ejercicio del derecho de adquisición preferente de la Administración a favor de terceros, evitando una primera transmisión a favor de la Administración y una segunda, de ésta al tercero que cumpla las condiciones de solicitante de Vivienda Protegida, sin que tenga relación esta novedad de la ley con el asunto que nos ocupa. Además, la citada ley 9/2004 introduce un nuevo apartado «5» en los art. 27 y 29 que exceptúan el derecho de adquisición preferente y el derecho de tanteo respectivamente, a favor de la Administración Autonómica, en las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, en consonancia a la voluntad del legislador de no afectar ni condicionar con esta legislación, la normativa procesal propia de la ejecución forzosa.

IV

Presentado el recurso, la Registradora de la Propiedad formó expediente que remitió a este Centro Directivo, con registro de entrada del día 29 de agosto de 2007.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 71-2.ª, 75-10.ª y 78.3 del Estatuto del Estatuto de Autonomía de Aragón (reformado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril); artículos 14, 15, 23, 27, 28, 29 y 31 de la Ley de la Comunidad de Aragón, 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida (reformada parcialmente por la Ley de la Comunidad de Aragón

9/2004, de 20 de diciembre); el Real Decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas protegidas de Aragón; artículos 18, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1996 y la Resolución de esta Dirección General de 5 de octubre de 2005.

1. En el caso que ha motivado el presente recurso, se presenta para su inscripción registral testimonio judicial del auto firme dictado el 19 de febrero de 2007 en procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido en determinado Juzgado de Primera Instancia de Zaragoza, por el que se aprueba el remate de la finca previamente embargada y calificada como vivienda de protección oficial de promoción pública, adjudicándola a la entidad de crédito ahora recurrente.

La registradora, en su nota, califica las subastas judiciales como contratos forzosos de compraventa estimando aplicables al caso determinados preceptos de la Ley aragonesa 24/2003, de 26 de diciembre, que para inscribir en el Registro de la Propiedad los contratos de cesión, por cualquier título, de viviendas protegidas exigen la obtención del visado administrativo y la autorización expresa de la Administración Promotora a favor de personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos aplicables para acceder a viviendas de promoción pública. Y, por ello, suspende la inscripción de la adjudicación en tanto no se acredite que la transmisión cuenta con la autorización y visado por parte del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Zaragoza.

2. Con carácter previo, aunque se trata de una cuestión no suscitada en la nota ni en el escrito de interposición del recurso, y a la vista de los artículos del vigente Estatuto de Autonomía de Aragón citados en los «Vistos», es necesario poner de relieve que Centro Directivo no alberga duda alguna en orden a su competencia para resolverlo, toda vez que la correspondiente a los órganos jurisdiccionales de la Comunidad de Aragón aparece claramente ceñida al conocimiento de los recursos contra la calificación de documentos, o cláusulas concretas de los mismos, que deban tener acceso a un Registro público de Aragón y estén fundados en el Derecho foral aragonés, expresión esta última –Derecho foral– que tiene un alcance inequívocamente limitado al campo del Derecho privado.

3. Respecto de la cuestión de fondo debatida en este recurso, no puede ser confirmada la calificación registral impugnada, pues, como sostiene acertadamente el recurrente:

a) Los preceptos citados de la legislación aragonesa sobre viviendas de protección oficial, cuando aluden a los contratos de transmisión dominical, hacen continua referencia al supuesto de una transmisión voluntaria por acuerdo entre comprador y vendedor (cfr. artículo 31 de la Ley 26/2003), y en ningún momento mencionan las transmisiones de propiedad que tengan lugar por el procedimiento de ejecución forzosa regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, siendo también evidente que la reforma operada por la citada ley 9/2004 (la introducción de un nuevo apartado «5» en los art. 27 y 29 de la Ley 24/2003), exceptuando del derecho de adquisición preferente a favor de la Administración Autonómica en las transmisiones resultantes de procedimiento de apremio, es claramente indicativa de la voluntad del legislador de no afectar ni condicionar, con esta legislación, la normativa procesal propia de la ejecución forzosa.

b) Que es indudable que la subasta pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del Juez, transmitiendo coactivamente al rematante, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución, algo que no tiene encaje alguno en la normativa autonómica citada, pues lo contrario conllevaría la supresión del carácter público de las subastas de viviendas de protección oficial (sólo podrían concurrir a las mismas las personas que acreditaran los requisitos legalmente establecidos para acceder a la propiedad de aquellas, como podría ser la previa inclusión en el Registro de demandantes de tales viviendas), así como la obligatoriedad de incluir, en el auto de adjudicación, determinadas cláusulas de inserción obligatoria, algo absolutamente fuera de lugar a la vista de la naturaleza de la subasta judicial antes referida.

c) Es claro, por consiguiente, que la calificación de la registradora desborda en este caso los límites prefijados para los documentos judiciales (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), por lo que ha de ser revocada, sin que lo anterior tenga efecto alguno en orden a la aplicación al rematante de cuantas obligaciones vengan determinadas por la legislación especial aplicable –dada la calificación de la vivienda y las restricciones dominicales que de ello se derivan–, cuestión esta última que queda al margen de este recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia

del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de diciembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

1373 *RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre depósito de las cuentas anuales de «Uribe Sánchez, S.L.».*

En el expediente 11/07 sobre depósito de las cuentas anuales de «Uribe Sánchez, S.L.».

Hechos

I

Solicitado en el Registro Mercantil de Santander el depósito de los documentos contables correspondientes al ejercicio 2006 de «Uribe Sánchez, S.L.», la titular del Registro Mercantil de dicha localidad, con fecha 6 de agosto de 2007, acordó no practicarlo por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: «Debe aportarse el informe de gestión firmado por el administrador y revisado por el auditor de cuentas. (arts. 366.1, 2.º y 4.º RRM, arts. 171, 172 y 203 LSA por remisión del art. 84 LSRL y Resolución de la DGRN de 25 de agosto de 2005)».

II

La sociedad, a través de su administrador Jesús-Félix Uribe Sánchez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 20 de septiembre de 2007 alegando: 1.º) Que las cuentas fueron formuladas en forma abreviada, puesto que no superó los límites prescritos en los artículos 181, 190 y 201 de la Ley de Sociedades Anónimas. Entiende, por ello, que la Registradora no ha tenido en cuenta el contenido de los artículos 203.2 y 3 de la Ley de Sociedades Anónimas, que dicen se exceptúa de la obligación de revisar por auditores de cuentas las cuentas anuales y el informe de gestión a las sociedades que puedan presentar balance abreviado, y que las sociedades que formulan balance abreviado no estarán obligadas a elaborar el informe de gestión. Añade, que el hecho de que la sociedad haya nombrado auditor con carácter voluntario para la revisión y verificación de las cuentas anuales, en nada modifica la previsión respecto a la no obligatoriedad de formular informe de gestión. 2.º) Que la calificación negativa recurrida fue notificada mediante fax, sobrepasando los plazos establecidos para calificar la documentación presentada, lo que implica una inseguridad jurídica para la entidad; y 3.º) Que no se entiende el motivo de notificarse la calificación el día 21 de agosto si es cierto que dicha calificación se realizó el día 6 de agosto, vulnerando lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, respecto a que las resoluciones deben ser cursadas en los diez días siguientes a la fecha en que se dicten.

III

La Registradora Mercantil de Santander, con fecha 21 de septiembre de 2007, emitió el preceptivo informe reiterando su nota de calificación.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 203 y 28 a 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, Disposición adicional 24 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 365 y 366 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2003.

1. Resulta procedente examinar, con carácter previo, dos cuestiones formales que la sociedad plantea en su escrito de recurso y que no pueden prosperar. En primer lugar, la relativa a que la sociedad fue notificada mediante fax sobrepasando los plazos establecidos para calificar la documentación presentada, puesto que, como esta Dirección ha mantenido, no existe obligación por parte de los Registradores Mercantiles de efectuar la notificación en el domicilio de los interesados, debiendo ser éstos los que deben estar al tanto de las determinaciones del Registro Mercantil. En segundo lugar, que no existe vulneración de los plazos establecidos para cursar las resoluciones adoptadas, ya que la Orden del Ministerio de Justicia de 14 de marzo de 2005 declaró inhábiles a efectos del Registro todos los sábados correspondientes al mes de agosto y, por tanto, fue cursada

dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a la fecha en que la calificación fue adoptada.

2. Sí debe prosperar, por el contrario, la alegación de fondo que el recurso formula, puesto que efectivamente las sociedades como la que nos ocupa, no obligadas a verificación contable, están expresamente excluidas por el artículo 203.2 y 3 de la Ley de Sociedades Anónimas de la obligación de elaborar el informe de gestión. Es cierto que el artículo 366.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil exige entre la documentación a presentar un ejemplar del informe de gestión para que los Registradores tengan por efectuado el depósito, más no cabe otra interpretación que entender se refiere exclusivamente a las sociedades que está obligadas a elaborar dicho informe, es decir, las obligadas a verificación contables, pues lo contrario significaría que una norma de rango inferior, aprobada por Real Decreto, estaría contrariando una Ley y, en consecuencia, el principio de legalidad. Nada significa ni añade a este respecto, como la sociedad entiende, la circunstancia de que tenga designado e inscrito auditor en el Registro Mercantil con carácter voluntario para la verificación de sus cuentas anuales.

En su virtud, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don Jesús-Félix Uribe Sánchez, administrador de «Uribe Sánchez, S.L.», y revocar la calificación efectuada por la Registradora Mercantil de Santander el 6 de agosto de 2006.

Contra esta resolución los legalmente legitimados podrán recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil competente por razón de la capital de provincia donde radique el Registro en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 24, de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y el artículo 86.ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 14 de diciembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE DEFENSA

1374 *RESOLUCIÓN 500/38003/2008, de 10 de enero, de la Jefatura del Estado Mayor del Ejército de Tierra, por la que se publica la convocatoria de Premios, Ejército 2008.*

Con objeto de propiciar la creación artística y literaria referida a las múltiples actividades del Ejército de Tierra Español en el marco de las Fuerzas Armadas, así como el conocimiento y divulgación de la vida militar, el General de Ejército Jefe de Estado Mayor del Ejército de Tierra, dispone:

Primera. *Convocatoria.*—Se convocan los Premios Ejército 2008 en su XLVI edición en las siguientes modalidades: Pintura (gran formato y pequeño formato), fotografía, miniaturas militares (dioramas y figuras), enseñanza escolar (niveles a, b y c), investigación en humanidades y ciencias sociales, y cortometraje.

Segunda. *Normas generales.*

2.1 Podrán concurrir a los Premios Ejército 2008 autores, nacionales o extranjeros, cuyas obras, trabajos o composiciones estén referidos o relacionados con cualquiera de las múltiples actividades del Ejército de Tierra Español. Los trabajos en las modalidades de Enseñanza Escolar e Investigación en Humanidades y Ciencias Sociales, así como todo cuanto esté relacionado con datos de autor, sumarios, etc., se presentarán en castellano.

En esta edición por darse la circunstancia de coincidir con el bicentenario de la Guerra de la Independencia, se tendrá presente para el fallo en las modalidades que tenga cabida, la referencia a este evento, en el que se refleje el sentimiento de convivencia nacional que despertó entre los españoles, así como cualquier otro aspecto relevante de dicha contienda.

2.2 Los autores podrán presentar como máximo una obra por cada modalidad y categoría de las que se especifican, pudiendo ser varios los autores de una obra. No podrán presentarse familiares de los miembros del Jurado, ni personas vinculadas al desarrollo de los Premios.

2.3 Las obras, producciones, trabajos o composiciones serán originales, inéditas no presentadas a anteriores ediciones de Premios Ejército y no premiadas en otros certámenes o concursos, excepto lo especificado para cortometraje. En el caso de cortometrajes/documentales, sí se admitirán producciones presentadas o premiadas en otros certámenes con la salvedad de que deberán estar realizadas con posterioridad al 1 de enero de 2007.