

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8622 *Resolución de 4 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se deniega la inscripción de una escritura de revocación de dación en pago.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. G. como administrador único de la sociedad «Punta Cope, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Manuel Montánchez Ramos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de revocación de dación en pago.

Hechos

Por el notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, se autoriza en fecha 4 de marzo de 2013 escritura pública en la que comparece la representación de la sociedad «Punta Cope S.A.», la representación de la sociedad «Newstars Business S.A.» y don J. F. H. en su propio nombre y derecho. En la escritura se expone que mediante sendas escrituras de 21 de junio y 10 de agosto de 2007 la sociedad «Punta Cope, S.A.», constituyó sendas hipotecas a favor de la sociedad «Nueva Era Financiamientos, S.L.» en garantía de dos préstamos; que en fecha 23 de agosto del mismo 2007 se otorgó escritura de dación en pago por la que en primer lugar la sociedad «Newstars Business, S.A.» asume las deudas de las anteriores escrituras subrogándose en la posición de acreedor de «Punta Cope, S.A.» y en segundo lugar esta última en pago y para la cancelación de la deuda en que se subroga «Newstars Business, S.A.» realiza la dación en pago de determinada finca constando debidamente inscrita esta última escritura. A continuación estipulan: primero, que según consta en un acta de manifestaciones otorgada ante el propio notario en la misma fecha, el compareciente en nombre propio don J. F. H. ha asumido personalmente las deudas que ha contraído hasta el día de hoy en su condición de administrador único de «Punta Cope, S.A.» al tratarse de deudas no contraídas por la sociedad sino por dicho señor. Segundo, que las partes «solicitan la revocación de la dación en pago efectuada mediante la escritura de 23 de agosto de 2007 y la retroacción de la finca...» Cuarto. «solicitan la inscripción de la finca a favor de la sociedad Punta Cope, S.A.». Quinto. «En consecuencia, la sociedad Punta Cope S.A. recupera la posesión de la finca... La sociedad Punta Cope, S.A. no se subroga en el pago de ninguna de las cargas que pesan sobre la citada finca...»

Del Registro de la Propiedad resulta que:

Conforme a la inscripción 4.^a de la finca de fecha 15 de enero de 2008, el titular registral es la entidad «Newstars Business, S.A.» por título de dación en pago de deudas. Dichas deudas consistían, según dicha inscripción cuarta, por un lado en determinado crédito que la entidad «Newstars Business, S.A.» había adquirido de la mercantil «Valeurs Fiance, S.A.» contra la mercantil «Punta Cope, S.A.» y por otro en la asunción de deuda que hacía la sociedad «Newstars Business S.A.» de la obligación de pago que ostenta «Punta Cope S.A.» frente a otra sociedad llamada «Nueva Era Financiamientos S.L.» y del que la liberaba a aquella.

Conforme a la inscripción quinta de fecha 21 de junio de año 2008, la finca se encuentra hipotecada en garantía de un préstamo a favor de determinada sociedad limitada. Al margen de la inscripción de hipoteca consta nota marginal de fecha 22 de mayo de 2012 de la que resulta que se ha expedido certificación para su incorporación a Autos de ejecución hipotecaria.

Constan igualmente las anotaciones de embargo letras C y D de fechas 29 de julio y 14 de septiembre de 2011 así como la anotación, letra E de fecha 30 de mayo de 2012 cuya toma de razón viene provocada por querrela derivada de presunto delito de alzamiento de bienes.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por Don Manuel Montánchez Ramos, registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar -Cuenca-, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I.—El precedente documento objeto de la presente calificación; autorizado el día 04/03/2013 por el Notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, número de protocolo 404/2013, presentado telemáticamente por Velasco Gómez, Alejandro Miguel, el día 05/03/2013, y aportado físicamente el día 22/03/2013 con el asiento 1184 del Diario 84, en el que figura como interesado «Punta Cope, S. A.». II.—En dicho documento se contienen las cláusulas que se reseñan y que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.—Interviene don E. G. H., como Administrador único en nombre y representación de la entidad «Newstars Business, S. A.», nombrado para dicho cargo, por plazo de seis años, que asegura ejerce en la actualidad, en la escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don José Corbi Coloma, el día 17 de agosto de 2007, bajo el número 3230 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, al tomo 6404 libro 5694, folio 130, hoja V-112226, inscripción 2ª. Acredita dichos extremos con copia autorizada de la indicada escritura, que me exhibe, devuelvo y juzgo suficiente para este otorgamiento, sin hacer constar que dicha escritura que se le exhibe está debidamente inscrita en el Registro Mercantil ni concretar el acto a que se refiere el juicio de suficiencia. 2.—Interviene don J. L. M. G., como Administrador Único en nombre y representación de la entidad «Punta Cope, S. A.», nombrado para dicho cargo, por plazo de cinco años, que asegura ejerce en la actualidad, en la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Luis Pérez Escolar Hernando, el día 15 de marzo de 2010, bajo el número 606 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2686, folio 120, hoja M-46531, inscripción 18ª. Acredita dichos extremos con copia autorizada de la indicada escritura, que me exhibe, devuelvo y juzgo suficiente para este otorgamiento, sin hacer constar que dicha escritura que se le exhibe está debidamente inscrita en el Registro Mercantil ni concretar el acto a que se refiere el juicio de suficiencia. 3.—En el apartado exponen I se hace constar que con fecha 21 de junio de 2007, se otorgó escritura de Préstamo Hipotecario ante el Notario de Valencia, don Damar Mata Botella, bajo el número 1.877 de su protocolo, mediante la que don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.» confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.» en concepto de préstamo la cantidad de cien mil euros, sin que dicha escritura —título previo— haya sido inscrita en el Registro. 4.—En el apartado exponen II se hace constar que con fecha 10 de agosto de 2007, se otorgó escritura de préstamo hipotecario ante el Notario de Valencia, Don Augusto Pérez-Coca Crespo, bajo el número 2916 de su protocolo, mediante la que Don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.», confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.» en concepto de préstamo la cantidad de sesenta mil euros, sin que dicha escritura -título previo- haya sido inscrita en el Registro. 5.—En la precedente escritura de revocación de dación de pago con retroacción de los bienes a favor de la sociedad «Punta Cope, S. A.», no comparece la entidad «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.», en su condición de acreedor. 6.—En el apartado primero de estipulaciones se hace constar que según consta en el Acta de Manifestaciones otorgada ante el Notario Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día cuatro de marzo del año dos mil trece, Don J. F. H. ha asumido personalmente las deudas que ha contraído hasta el

día de hoy, en su condición de Administrador Único de la mercantil «Punta Cope, S. A.», en nombre de dicha sociedad al tratarse de deudas no contraídas por la sociedad, sino por el Sr. F. personalmente sin que se acompañe dicha acta de manifestaciones. 7.–No resulta del precedente documento que Don J. F. sea el Administrador Único de la entidad «Punta Cope, S. A.» 8.–En el apartado segundo de Estipulaciones se hace constar que las partes solicitan la revocación de la dación en pago efectuada mediante escritura de fecha 23 de agosto de 2007 y la retroacción de la finca que se describe en la precedente escritura, así como los derechos de Explotación minera, expediente Minero número 1161 de Cuenca, a favor de la sociedad «Punta Cope, S. A.», sin exponer la causa o causas de la revocación. 9.–En la estipulación quinta se hace constar que en consecuencia, la sociedad «Punta Cope, S. A.», recupera la posesión de la finca, cuando el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. 10.–Defecto insubsanable.–En la estipulación quinta se hace constar que la sociedad «Punta Cope, S. A.», no se subroga en el pago de ninguna de las cargas que pesan sobre la finca, pacto que excede de la voluntad negocial, ya que las cargas reales se subrogan obligatoriamente. 11.–Defecto insubsanable.–Se encubre un pacto comisorio ya que por falta de pago se pretende adquirir el dominio. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». En aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002, 19 de Marzo de 2007, y 2 de diciembre de 2010, es necesario que en el propio título se cumpla una doble exigencia: reseña identificativa del documento auténtico que se le ha exhibido al Notario del que resulte la representación alegada, y juicio o valoración de la suficiencia de las facultades representativas por el Notario, necesariamente concretada a los actos y contratos a que el instrumento se refiere, siendo de aplicación tales exigencias no sólo en caso de apoderados, sino también a cualquier caso de representación legal y orgánica. –Resoluciones de 12 y 13-9-2006 y 27-9-2006, entre otras–, debiendo manifestar el Notario que ha tenido a la vista la copia autorizada de la citada representación.–Así lo prevé la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 19 de marzo de 2007, al señalar «que las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición de documento auténtico.–Asimismo, el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no solo que se ha llevado a cabo ese juicio de suficiencia, congruente con el contenido del título mismo, sino que se la han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación», Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 25 de octubre de 2006, Auto de Tribunal Supremo de fecha 21 de abril de 2009, Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de fecha 3 de noviembre del año 2008, Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 4 de febrero del año 2009, Sentencia del Tribunal Constitucional 207/99 de fecha 11 de noviembre de 1999, Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de fecha 20 de marzo del año 2009 y, Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 13 de mayo del año 2009 declarada firme por el

Tribunal Supremo estableciendo que: «el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria continua vigente...la interpretación del art. 98.2 de la Ley 24/2001 ha de ser respetuosa con su contenido... La interpretación constitucional del concepto «reseña» es la de «narración sucinta de los hechos que sirven de motivación y fundamento al juicio notarial de suficiencia»...No es concebible un juicio de suficiencia sin motivación alguna ya que admitir lo contrario contravendría abiertamente la interdicción de la arbitrariedad... El concepto reseña del art. 98.2 no puede referirse exclusivamente a los datos de los intervinientes, autorizante y fecha de escritura de poder sino que ha de incluir una transcripción o relación suficiente de las facultades representativas como motivación suficiente...los juicios de valor no pueden tener un valor vinculante absoluto para otros procedimientos, tampoco puede significar una vinculación absoluta para el poderdante y los terceros pues ambos quedarían en absoluta indefensión al no haber intervenido en el acto de dación de fe... el notario no da fe directamente de la capacidad y legitimación, pues no son hechos incontrovertibles, sino que da fe de que a su juicio tienen capacidad y legitimación...en ninguna Ley se consagra una presunción de legalidad ni de legitimación ni de salvaguarda de los Tribunales respecto del juicio del notario... todos los juicios del notario, a diferencia de los hechos perceptibles por los sentidos pueden ser desvirtuados en cualquier procedimiento en que se planteen y concretamente también en el registral... los ámbitos y efectos de la forma notarial y de la publicidad registral son diferentes y de ahí que sea perfectamente compatible que una vez apreciada por el Notario la suficiencia de la representación, en su caso, se precise el juicio o control de la calificación registral para determinar si a efectos de la práctica del asiento dicho juicio, teniendo en cuenta los elementos de la reseña, es suficiente a efectos de publicidad registral... No se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento de Administrador, liquidador... es necesario o bien acreditar la inscripción en el Registro Mercantil o bien aportar la escritura de formalización del acuerdo de nombramiento con todos los datos relativos a la entidad que se encuentren vigentes en el Registro Mercantil que permitan la calificación de la realidad, validez y vigencia del nombramiento. Todo ello da conformidad con los artículos 20 y 22 del Código de Comercio, arts. 4, 7, y 94 del Reglamento del Registro Mercantil «Contenido de la hoja. 1. En la hoja abierta a cada sociedad se inscribirán obligatoriamente: 4.º El nombramiento y cese de administradores, liquidadores y auditores. Asimismo habrá de inscribirse el nombramiento y cese de los secretarios y vicesecretarios de los órganos colegiados de administración, aunque no fueren miembros del mismo.» Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001. Artículo 215 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital «1.–El nombramiento de los administradores, una vez aceptado, deberá ser presentado a inscripción en el Registro Mercantil haciendo constar la identidad de los nombrados y, en relación a los administradores que tengan atribuida la representación de la sociedad, si pueden actuar por si solos o necesitan hacerlo conjuntamente. 2.–La presentación a la inscripción deberá realizarse dentro de los diez días siguientes a la fecha de la aceptación.» Artículo 210.4 de dicho Real Decreto: «Todo acuerdo que altere el modo de organizar la administración de la sociedad, constituya o no modificación de los estatutos sociales, se consignará en escritura pública y se inscribirá en el Registro Mercantil.» Sentencia de diecisiete de julio del año dos mil siete del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Murcia, ratificada en apelación por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de fecha tres de noviembre del año dos mil ocho. En base a los principios registrales de salvaguardia judicial de los asientos registrales, recogido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la citada ley según el cual «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo

se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos» y, principio del tracto sucesivo del artículo 20, párrafo 1º y 7º de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. No podrá tomarse anotación preventiva de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido al procedimiento.» Artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 22-02-2000, 26 y 27-03-1998. Artículo 1211, artículos 1274 y ss, artículo 1526 y ss, artículo 1859, y artículos 1857 y 1875 todos del Código civil. Artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, artículo 9 del Reglamento Hipotecario. Artículo 104 y ss de la Ley Hipotecaria. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los arts. 17, 24 y 25 de la HL. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior Formas de subsanación, respecto de los defectos subsanables: 1.—Respecto de Don E. G. H., como Administrador único, en nombre y representación de la entidad «Newstars Business, S.A.»,) hacer constar por parte del Notario autorizante de la precedente escritura que la copia autorizada que se le exhibe está inscrita en el Registro Mercantil y el juicio de la suficiencia de las facultades representativas concretada los actos y contratos a que el instrumento se refiere. 2.—Respecto de Don J. L. M. G., como Administrador Único, en nombre y representación de la entidad «Punta Cope, S.A.», hacer constar por parte del Notario autorizante de la precedente escritura que la copia autorizada que se le exhibe está inscrita en el Registro Mercantil y el juicio de la suficiencia de las facultades representativas concretada a los actos y contratos a que el instrumento se refiere. 3.—Inscripción previa de la escritura de Préstamo Hipotecario, que con fecha 21 de junio de 2007, se otorgó ante el Notario de Valencia, Don Damar Mata Botella, bajo el número 1.877 de su protocolo, mediante la que Don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.» confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S.L.U.» en concepto de préstamo la cantidad de cien mil euros. 4.—Inscripción previa de la escritura de Préstamo Hipotecario que con fecha 10 de agosto de 2007, se otorgó ante el Notario de Valencia, Don Augusto Pérez-Coca Crespo, bajo el número 2.916 de su protocolo, mediante la que Don J. F. H. en calidad de Administrador Único de «Punta Cope, S. A.», confesó haber recibido en efectivo metálico de la mercantil «Nueva Era Financial Investments, S. L. U.» en concepto de préstamo la cantidad de sesenta mil euros. 5.—Comparecencia de la entidad «Nueva Era Financial Investments, S.L.U.», en su condición de acreedor. 6.—Acompañar Acta de Manifestaciones otorgada ante el Notario Don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día cuatro de marzo del año dos mil trece, por la que don J. F. H. asume personalmente las deudas que ha contraído hasta el día de hoy, en su condición de Administrador Único de la mercantil «Punta Cope, S. A.», en nombre de dicha sociedad al tratarse de deudas no contraídas por la sociedad, sino por el Sr. F. personalmente. 7.—Acompañar escritura de la que resulte que don J. F. H. es el Administrador Único de la entidad «Punta Cope, S.A.» 8.—Hacer constar causa o causas por las que las partes solicitan la revocación de la dación en pago efectuada mediante escritura de fecha 23 de agosto de 2007 y la retroacción de la finca que se describe en la precedente escritura, así como los derechos de Explotación minera, expediente Minero número 1161 de Cuenca, a favor de la sociedad «Punta Cope, S.A.»

En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota (...) Motilla del Palancar a ocho de abril del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Manuel Montánchez Ramos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Martínez Gasca, en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 9 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la escritura presentada a inscripción se enmarca en una situación en la que como resulta de la estipulación primera don J. F. H. ha reconocido que las deudas que se instrumentaron en las escrituras de préstamo hipotecario de 21 de junio de 2007 y 10 de agosto de 2007 en realidad eran deudas propias y no de la sociedad en cuya representación actuaba y que dicho don J. F. H. asume personalmente dichas deudas y préstamos; que se acompaña como documento adjunto dicha acta; que en la misma fecha de la escritura se autorizó otra acta de manifestaciones en la que el administrador único de la sociedad «Newstars Business, S.A.» don E. G. H. asume la totalidad de las deudas contraídas hasta la fecha en nombre de dicha sociedad acompañándose dicha acta al escrito de recurso; que analizando los defectos señalados por el registrador hay que partir de que la dación en pago es una figura jurídica perfectamente aceptada; que en cuanto a los defectos numerados 1 y 2, resulta de la escritura con toda claridad que las escrituras de nombramiento de administradores que se citan están inscritas en el Registro Mercantil y el notario realiza el oportuno juicio de capacidad y legitimación; que en cuanto a los defectos 3 y 4 es cierto que los préstamos hipotecarios no se inscribieron en el Registro de la Propiedad pero no puede pedirse tal cosa ahora como requisito para inscribir la revocación de la dación en pago como no se pidió para inscribir esta porque resulta incongruente; que hay que recordar que la sociedad «Punta Cope, S.A.» no reconoció dichas deudas como propias existiendo diversas acciones judiciales al respecto; que en cuanto al defecto número 5 ocurre lo mismo que el anterior pues se pide la comparecencia de la entidad «Nueva Era Financial Investments S.L.» cuando no se exigió para la inscripción de la dación en pago; que en cuanto al defecto número 6 se adjunta el acta al recurso como queda dicho; que en cuanto al defecto 7 no resulta el nombramiento de don J. F. H. porque al tiempo de la escritura presentada no era administrador de la sociedad; que en cuanto al número 8 la causa de la revocación es el reconocimiento efectuado por don J. F. H. de que las deudas que originaron la dación en pago por parte de la sociedad «Punta Cope S.A.» eran en realidad deudas suyas personales por lo que la dación en pago no podía hacerse con bienes de aquella y de ahí la revocación pues al no existir pago la dación habría sido nula por falta de objeto; que en cuanto al defecto 9, la revocación del negocio de dación implica retrotraer las cosas al momento anterior a su celebración por lo que la propiedad debe traspasarse a «Punta Cope S.A.»; que no se pide otra cosa que la revocación de un negocio que tiene unas consecuencias establecidas en la Ley; que en cuanto al defecto 10 la revocación implica que la sociedad «Punta Cope S.A.» reciba la finca en el estado que estaba entonces, es decir, libre de cargas; y, que en cuanto al defecto 11, no puede decirse que haya un pacto comisorio porque al no haber existido deuda tampoco podía existir tal pacto.

IV

El registrador emitió informe el día 4 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no realizó alegaciones.

V

Solicitada por este Centro Directivo información adicional sobre el estado del Registro particular de la finca a que se refiere el expediente, fue debidamente aportada.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 540, 609, 1206, 1216, 1257, 1261, 1275, 1276, 1277, 1302 y 1303 del Código Civil; 1, 2, 3, 5, 9, 17, 18, 20, 21, 32, 38, 39, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 7, 9 y 51 de su Reglamento; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (redacción de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre); 164 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011; y las Resoluciones de este Centro Directivo de (causa de los negocios) 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2004, 6 de julio y 16 de octubre de 2006, 9 de diciembre de 2011, 16 de febrero y 17 de octubre de 2012 y 16 de enero y 7 de mayo de 2013 así como Resoluciones de (juicio de suficiencia) 27 de febrero, 22 de mayo y 4 y 22 de junio de 2012, Resoluciones de (principio de rogación) 19 de junio de 1975, 24 de abril de 1992, 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 23 de marzo y 19 de junio de 2007 y 12 de enero y 27 de febrero de 2012 y Resoluciones de (pacto comisorio) 10 de junio de 1986, 24 de marzo, 30 de junio y 17 y 29 de septiembre de 1987, 5 de junio de 1991, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 18 de octubre de 1994, 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999, 11 de junio de 2002, 26 de noviembre de 2008, 20 de julio y 18 de diciembre de 2012 y 21 y 22 de febrero de 2013.

1. Las cuestiones que se plantean en este expediente parten de una situación registral relativamente sencilla. La finca a que se refiere el expediente consta inscrita, en virtud de la inscripción cuarta, a nombre de la sociedad «Newstar Business, S.A.» en virtud de escritura pública de fecha 23 de agosto de 2007 por la que, el hasta entonces titular registral «Punta Cope S.A.», hizo dación en pago de determinadas deudas.

Con posterioridad a dicha inscripción de dominio, que es la vigente en la actualidad, constan inscritas diversas cargas: una hipoteca en estado de ejecución, dos anotaciones de embargo y una anotación derivada de querrela criminal.

Ahora, en virtud de la escritura pública presentada y, en base a las afirmaciones de los comparecientes y de las que resultan de determinada acta de manifestaciones que se reseña pero no se acompaña, se afirma que las deudas que se saldaron con la dación en pago nunca fueron de la sociedad sino que en realidad eran deudas de quien ostentaba la condición de administrador. El actual titular registral y quien le transmitió en su día, junto con la persona física que entonces ostentaba el cargo de administrador único de la sociedad cedente, revocan (sic) la dación en pago llevada a cabo en el año 2007 y solicitan la inscripción a favor de la sociedad entonces cedente en el estado de libre de cargas.

Antes de entrar en el análisis de la nota de calificación del registrador este Centro Directivo entiende que es preciso hacer unos pronunciamientos sobre cual es la situación que se deriva de los hechos expuestos. Resulta que la causa negocial que dio lugar a la dación en pago que se inscribió en el Registro de la Propiedad nunca existió porque las deudas que se saldaban con ella no eran de la sociedad cedente. Careciendo de causa, el negocio que dio lugar a la inscripción es nulo de pleno derecho por aplicación de las normas generales de nuestro ordenamiento (artículos 1261 y 1275 del Código Civil). Como consecuencia el Registro de la Propiedad publica una titularidad que no se

corresponde con la realidad (artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria). La rectificación del Registro con el fin de que refleje adecuadamente la realidad puede hacerse por resolución judicial firme a instancia de cualquiera de los obligados (artículo 1302 del Código Civil y 40 de la Ley Hipotecaria). Pero como pone de relieve la propia Ley Hipotecaria la rectificación puede hacerse con consentimiento del titular registral y de aquél cuyo dominio esté indebidamente inscrito (artículo 40 en relación al 1303 del Código Civil). En este último supuesto nada se opone a la inscripción de la rectificación siempre que título formal que se presente con tal finalidad reúna el consentimiento y los demás requisitos exigidos por el ordenamiento, lo que nos lleva al análisis de la documentación que da lugar a este expediente.

2. Para su correcta resolución este Centro Directivo considera conveniente agrupar los doce defectos señalados por el registrador y que son objeto de recurso distinguiendo tres grupos: aquellos relativos a cuestiones formales, aquellos derivados de la aplicación del principio de tracto sucesivo y finalmente aquellos de carácter sustantivo.

3. Comenzando por las cuestiones formales se refieren a ellas los defectos señalados con los números 1, 2 y 6 siendo los dos primeros idénticos por lo que pueden analizarse conjuntamente.

Los reproches de la nota del registrador hacen referencia por un lado a que de la escritura presentada no resulta que las escrituras de nombramiento de administrador de las personas que comparecen al efecto de prestar consentimiento consten inscritas en el Registro Mercantil y, por otro lado, que el juicio de suficiencia emitido por el notario no se concreta al acto que motiva el otorgamiento.

La primera cuestión no puede ser mantenida. Como resulta de la comparecencia de la escritura presentada, en relación a los administradores de las dos sociedades, las escrituras de las que resulta su nombramiento están inscritas en el Registro Mercantil de Valencia y Madrid respectivamente reseñándose sus datos de inscripción. Igualmente consta que dichas circunstancias resultan de las propias escrituras de nombramiento cuya copia autorizada el notario autorizante afirma que se le ha exhibido.

Igual suerte estimatoria ha de tener la cuestión relativa al juicio de suficiencia que lleva a cabo el notario que es rechazado en la nota del registrador porque no concreta el acto a que se refiere. Es cierto que en la escritura presentada y a continuación de la reseña de cada una de las escrituras que contienen el título de representación, el notario hace un juicio genérico afirmando «que juzga suficiente para el otorgamiento» y que dicha fórmula genérica ha sido rechazada por este Centro Directivo al hacer imposible la labor de calificación del registrador sobre la congruencia del juicio llevado a cabo por el notario. Sin embargo dicha deficiencia formal resulta irrelevante pues al final de la comparecencia el propio notario afirma que «Tienen a mi juicio, según concurren, capacidad y legitimación legal bastante para otorgar esta escritura de revocación de dación en pago con retroacción de los bienes», con lo que lleva a cabo un juicio de suficiencia específico en relación al negocio documentado en la escritura pública (artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y Resoluciones especificadas en los «Vistos»).

Cuestión distinta es si dicho juicio de suficiencia es congruente con el contenido de la escritura. Dejando de lado lo incorrecto de calificar como revocación al negocio llevado a cabo (vid. artículos 644 y 737 del Código Civil), lo cierto es que del contenido de la escritura resulta que las partes reconocen que determinados negocios jurídicos se llevaron a cabo sin causa o con causa falsa y que como consecuencia se produjo una transmisión del dominio de la finca en favor del actual titular registral (vid. Resolución de 22 de junio de 2012). Las eventuales consecuencias que dichas circunstancias hubieran podido tener en el juicio de suficiencia no pueden ser abordadas por este Centro Directivo ya que la nota de calificación no contiene referencia a las mismas (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Procede en consecuencia revocar los defectos señalados con los números 1 y 2.

En cuanto al defecto señalado con el número 6, falta de aportación del acta de manifestaciones a que se refiere la estipulación primera, debe ser confirmado dada la trascendencia que a su contenido otorga la propia declaración de las partes. Como resulta del tenor de la escritura, son precisamente las manifestaciones que se hacen en dicho

documento relativas a que las deudas que causalizaron la dación en pago no eran de la sociedad sino del propio autor de las manifestaciones, las que justifican, las que causalizan el negocio cuya inscripción se pretende.

Como ha recordado muy recientemente este Centro Directivo (Resolución de 7 de mayo de 2013), para poder ser inscrito, el título presentado ha de tener transcendencia jurídico-real inmobiliaria, por imponerle así la definición legal del contenido y objeto del Registro de la Propiedad (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento). Para que la modificación jurídico real tenga lugar es preciso que el negocio documentado reúna los requisitos sustantivos exigidos por el ordenamiento (artículo 1261 del Código Civil) y que aparezcan debidamente recogidos en el título formal objeto de presentación. No otra cosa exige el artículo 33 del Reglamento Hipotecario (en relación al artículo 3 de la Ley Hipotecaria) cuando afirma. «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.» En consecuencia, y como tiene declarado este Centro Directivo, el título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula; Con otras palabras: el título debe contener todos los requisitos sustantivos que acrediten la realidad y eficacia del negocio jurídico en cuya virtud se produce la mutación jurídico real cuya inscripción se pretende ya resulten exclusivamente del propio documento ya de este y otros complementarios.

En la estipulación primera del documento presentado a inscripción y que da lugar a este expediente las partes hacen constar un hecho, la existencia de un acta de manifestaciones en donde consta la declaración de voluntad, que causaliza el efecto jurídico que se pretende. Es evidente que la mera referencia a la existencia de una justa causa que consta en un documento que no se presenta junto con la escritura pública impide considerar que el título presentado es suficiente para producir la modificación del Registro de la Propiedad. Esta carencia impide al registrador llevar a cabo su labor y calificar la validez del negocio cuya inscripción se pretende (artículo 98 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 18 de su Ley reguladora) por lo que no cabe sino confirmar su decisión respecto al defecto señalado con el número 6.

El escrito de recurso afirma que junto al mismo se acompaña copia del acta de manifestaciones a que hacen referencia los párrafos anteriores. Aún dejando de lado que se trata de una mera fotocopia y que por tanto carece del carácter de documento auténtico (artículo 1216 del Código Civil y 143 del Reglamento Notarial) es preciso recordar que, siendo el objeto de este recurso exclusivamente la calificación del registrador, no cabe tomar en cuenta otros documentos que aquellos que le fueron presentados para emitirla (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. El segundo grupo de defectos está basado en la aplicación del principio de tracto sucesivo, bien porque se considere que falta previa inscripción bien porque se considere precisa la prestación de consentimiento y son los numerados como 3, 4, 5, 7 y 10.

Los defectos señalados con los números 3 y 4 son idénticos por lo que procede su análisis conjunto. Hacen referencia a la necesaria previa inscripción de las dos escrituras de préstamo hipotecario a que hace referencia la parte expositiva de la escritura pública presentada a inscripción.

Dichos defectos no pueden mantenerse porque la falta de previa inscripción de las escrituras públicas de préstamo hipotecario carece de transcendencia para la inscripción de la modificación de titularidad resultante del documento presentado. Téngase en cuenta que la finca objeto del negocio jurídico celebrado está inscrita a nombre de quien aparece en el título como otorgante por lo que se cumple la previsión exigida por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Con independencia de cual pueda ser la transcendencia del contenido de dichas escrituras en el conjunto de negocios llevados a cabo entre las partes, no puede ahora solicitarse su previa inscripción si la situación registral, por sí misma, no es

obstáculo para llevar a cabo la modificación de su contenido. Téngase en cuenta que la nota del registrador reprocha exclusivamente la falta de previa inscripción de dichas escrituras sin que por tanto proceda que este Centro Directivo se pronuncie sobre otras cuestiones no planteadas en su nota (la ausencia de causa de los negocios de préstamo hipotecario que impediría su inscripción). Procede en consecuencia la revocación de los defectos señalados con los números 3 y 4, lo que nos lleva a la siguiente cuestión.

El defecto señalado con el número 5, que hace referencia al necesario consentimiento de la sociedad «Nueva Era Financial Investments, S.L.» en su condición de acreedor, no puede ser mantenido. Con carácter previo es preciso hacer constar la discrepancia que resulta en la exposición de las circunstancias concurrentes: Según los hechos manifestados por las partes en la escritura presentada, dicha sociedad era la acreedora original de los préstamos hipotecarios formalizados en junio y agosto 2007 y que, en virtud de la escritura de 23 de agosto de 2007 fueron objeto de adquisición por parte de «Newstars Business, S.A.» y cancelados como consecuencia de la dación en pago que dio lugar a la inscripción de dominio a favor de esta última. Sin embargo de la inscripción cuarta de la finca resulta, por el contrario, que la dación en pago, por importe de cien mil euros, resultaba de lo siguiente: Por un lado del crédito de ciento sesenta mil euros que ostentaba originariamente la sociedad «Valeurs Fiance, S.A.» contra «Punta Cope, S.A.» y que adquirió la sociedad «Newstars Business, S.A.» y por otro de la asunción de deuda por parte de esta última por importe de sesenta mil euros de la deuda de la que era deudora «Punta Cope, S.A.» frente a la sociedad «Nueva Era Financial Investments, S.L.».

La existencia de dicha discrepancia es, empero, indiferente porque en cualquier caso esta última sociedad no fue parte en el negocio jurídico que dio lugar a la inscripción cuya modificación se pretende. Con independencia de cual hayan sido los efectos de la delegación de deuda pactada como parte del negocio de dación en pago, circunstancia que no resulta del expediente, lo cierto es que el mismo se llevó a cabo entre «Punta Cope, S.A.» y la sociedad «Newstars Business, S.A.» compareciendo ambas en el título cuya inscripción se pretende con lo que se agota el conjunto de consentimientos exigible a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 1257 del Código Civil en relación con el artículo 40 d de la Ley Hipotecaria).

Igual suerte estimatoria le corresponde a la impugnación del defecto señalado con el número 7 por el que se afirma que no resulta que don J. F. H. sea el administrador único de la sociedad «Punta Cope, S.A.». Como resulta de los hechos, en la escritura pública objeto de este expediente dicho señor comparece como persona física en nombre propio. Es cierto que de la narración resulta que en su día dicho señor actuó como administrador único de la sociedad, pero lo cierto es que ahora, como tal administrador único comparece otra persona justificando su nombramiento mediante la reseña del documento del que resulta como hemos visto mas arriba, con lo que nuevamente el conjunto de consentimientos exigibles para el negocio cuya inscripción se pretende, está completo.

Por el contrario no puede acogerse la petición de revocación del defecto numerado como 10 por el que se deniega la cancelación de asientos posteriores al que provocó la dación en pago cuya nulidad ahora se declara por las partes. La pretensión de que el negocio declarativo de nulidad se inscriba en perjuicio de los titulares posteriores sin que medie su consentimiento o resolución judicial firme es inadmisibles. La seguridad del tráfico jurídico requiere atenerse a lo que resulta de los asientos registrales y a la publicidad que de éstos resulta. Si las partes interesadas generaron una apariencia de derecho mediante la inscripción de una transmisión dominical sin causa como consecuencia de la cual se ha generado una situación que produce efectos a terceros, no pueden pretender ahora que dicha apariencia que provocaron en su día quede sin efecto por su mera voluntad. La hipoteca inscrita y las anotaciones posteriores que han accedido al Registro antes de la presentación del documento por el que ahora se insta su rectificación no pueden ser afectados o cancelados sin que sus titulares ostenten la situación jurídica prevista por el ordenamiento. Los asientos del Registro se presumen exactos y están bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare su

inexactitud, por lo que mientras que no conste el consentimiento de sus titulares o así se ordene en resolución judicial firme no procederá su modificación como expresamente recoge el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en relación a los artículos 17, 32 y 82 del mismo cuerpo legal.

5. En cuanto al tercer grupo de defectos, son los numerados como 8, 9 y 11.

El defecto señalado con el número 8 hace referencia a la falta de expresión de la causa por la que las partes llevan a cabo el negocio cuya inscripción se pretende. Como resulta de las consideraciones iniciales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que no existe en nuestro ordenamiento, en relación con el Registro de la Propiedad, un consentimiento formal que permita la modificación de su contenido sin que resulte una justa causa. La expresión de la naturaleza causal del negocio del que resulta el acto inscribible es un requisito sin cuyo cumplimiento no se puede acceder a la pretensión de modificar el Registro (por todas, Resolución de 7 de mayo de 2013). Tratándose de un supuesto de negocio por el que se declara la nulidad de uno anterior su causa es precisamente la ausencia en dicho negocio anterior de una justa causa (vid. Resolución de 6 de julio de 2006) lo que conlleva a su vez la declaración de que no produjo efectos (artículo 1303 del Código Civil). De las circunstancias que concurren en este expediente resulta la debida constancia de la causa que justifica que la declaración de que el desplazamiento patrimonial que publica el Registro no ha existido en realidad por lo que no puede mantenerse la objeción del registrador procediendo la revocación del defecto. Cuestión distinta, como se analizó anteriormente, es si esa justa causa viene convenientemente incorporada al título presentado a inscripción.

En cuanto al defecto señalado con el número 9 relativo a la imposibilidad de proceder a la inscripción de la posesión debe ser confirmado. Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 22 de noviembre de 2004), sin necesidad de entrar en la discusión doctrinal sobre si la posesión es un hecho o un derecho, es lo cierto que la reforma hipotecaria de 1944 declaró la expulsión del Registro de tal figura, de manera que, aunque se tratara hipotéticamente de un derecho real, la clara dicción del artículo 5 de la Ley Hipotecaria supondría una excepción a los artículos 1 y 2, 1.º de la misma Ley. Es evidente en consecuencia que la posesión no accede a los libros del Registro. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (vid. v»Vistos»), la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, como es su obligación proceder a la calificación negativa respecto de aquellos que no puedan practicarse. En el supuesto que da lugar a este expediente, la inequívoca solicitud, sin reserva alguna, de inscripción del contenido de la escritura presentada obliga al registrador a pronunciarse expresamente sobre todas las posibles peticiones del presentante por mas que, como en el presente supuesto, sea evidente el resultado (por todas, Resolución de 12 de enero de 2012).

Finalmente procede revocar el defecto señalado como número 11 relativo a la existencia de un pacto comisorio prohibido por el ordenamiento. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (en consonancia con la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo), el Código Civil siguiendo el ejemplo del Derecho Romano, rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor. La prohibición del comiso, es imperativa y de orden público (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 abril de 2001), considerándose comúnmente que tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor

y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su «ius distraendi», protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta.

De acuerdo con dicha doctrina ha reiterado esta Dirección General (Resolución de 21 de febrero de 2013) que el registrador debe rechazar la inscripción de aquellos negocios típicos o atípicos que encubran o amparen un pacto semejante. Ahora bien para que así sea es preciso que el rechazo del registrador esté debidamente justificado debiendo motivarse adecuadamente el por qué en el caso concreto se afirma la existencia de un pacto comisorio prohibido por el artículo 1859 del Código Civil y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo interpreta, determinando qué circunstancias de los documentos presentados así lo justifican (Resolución de 18 de diciembre de 2012). En el supuesto que nos ocupa el registrador se limita a afirmar que existe un pacto comisorio ya que por falta de pago se pretende adquirir el dominio pero sin explicar cómo llega a conclusión tan severa que, de ser cierta, justificaría sobradamente su rechazo. Del expediente resulta que las partes que en su día negociaron una dación en pago de deudas transmitiendo el dominio a quien se reconocía el crédito, afirman ahora que dicho negocio fue nulo al no ser el transmitente el sujeto pasivo de las obligaciones que por la dación se extinguían por lo que ni hubo transmisión ni se extinguieron las deudas. No existe en el supuesto de hecho ninguna circunstancia que permita sostener la afirmación de la nota del registrador: no hay una situación de crédito y deuda entre transmitente y transmisario pues lo que se afirma es lo contrario, que nunca ha existido; tampoco existe una situación que objetivamente pueda implicar un desplazamiento patrimonial con fines de garantía. Tampoco resulta que el negocio que contiene la escritura presentada sea liquidatorio de un pacto comisorio pues la ausencia de causa, de satisfacción por pago de una obligación previamente garantizada, lo impide.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos señalados con los números 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 11 y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a los señalados con los números 6, 9 y 10.

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, 4 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.