

título de Marqués de Chinchilla a favor de don José Ramón López de Haro y Ugarte, por fallecimiento de su padre, don Isidoro López de Haro y Pérez.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 11 de febrero de 1991.-P. D. (Orden de 30 de mayo de 1990), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

4457 *RESOLUCION de 10 de enero de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Américo Cruz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 30 de Madrid, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Américo Cruz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 30 de Madrid a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don José Américo Cruz, el día 28 de abril de 1988, se otorgó compraventa de determinado local comercial, manifestando el vendedor que dicho local se encontraba libre de cargas.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Suspendida la inscripción del documento que precede en el Registro de la Propiedad número 30 de Madrid, por no cumplirse lo dispuesto en el artículo 9.º, obligación 5.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, reformada por la de 23 de febrero de 1988; no se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado. Madrid, 12 de agosto de 1988.-El Registrador accidental.-Firma ilegible».-Firmado: Eugenio Fernández Caballeiro.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuesto recurso gubernativo contra la expresada calificación, y alegó: Que los gastos de comunidad eran cargas y que, por tanto, con la expresión libre de cargas se daba cumplimiento a la Ley de 23 de febrero de 1988, ya que de la Ley de Propiedad Horizontal resulta el carácter real de la afección del piso o local a los gastos de comunidad, cualquiera que fuere el propietario, criterio sostenido por la Audiencia de Madrid (Sentencia de 16 de junio de 1976), por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 9 de febrero y 19 de mayo de 1987), por la doctrina científica, e incluso por la propia Ley de Reforma de 1988 al expresar que «el transmitente a título oneroso quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto el piso o local; que aunque por no ser cargas, con la expresión utilizada hubiere existido infracción del artículo 9-5.ª de la Ley de Propiedad Horizontal, ello es defecto que no constituye falta, ni subsanable ni insubsanable, que impidiese la inscripción, pues, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria no es falta de legalidad de forma extrínseca del documento (en el sentido del artículo 98 del Reglamento Hipotecario) ni afecta a la capacidad de los otorgantes o a su poder de disposición, ni a la validez del acto dispositivo ya que la falta de mención de los referidos gastos únicamente posibilita la rescisión del negocio (luego fue válido) y la indemnización pertinente, todo lo cual se corrobora en la Resolución de 2 de febrero de 1963 en la que se indicó que «no constituye defecto que impida la inscripción, la no expresión, en los documentos presentados, de los gravámenes de las fincas...»; que el supuesto no es equiparable a la falta de expresión de la situación arrendaticia porque en estos casos (cfr. artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos) la Ley expresamente impone el impedimento para la práctica del asiento, señal de que si dichos preceptos no existiesen la inscripción podría realizarse; y que la suspensión de la inscripción en el supuesto objeto de este recurso no protege especialmente a la Comunidad de Propietarios que de todos modos podría, en los límites legalmente marcados, dirigirse contra el piso o local, cualquiera que fuese su titular, ni tampoco al comprador, cuya responsabilidad no varía y quien no obtiene ventaja frente al vendedor o la Comunidad de Propietarios por tal falta de inscripción.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que no se trata de exigir fórmulas rituales y sacramentales sino de lograr una mayor transparen-

cia en el ejercicio de la función registral en beneficio del usuario, lo que proclama la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios; que en buena técnica y para dar cumplimiento al Ordenamiento Jurídico en la escritura debe constar la manifestación del transmitente respecto de los gastos de comunidad, o la indicación del Notario de que el transmitente no ha querido realizar la manifestación; que no encajan estos gastos dentro del concepto de cargas pues éstas -referidas a inmuebles- únicamente pueden acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro (cfr. artículo 225 de la Ley Hipotecaria), en tanto que aquéllos no son de obligada constancia en la inscripción (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario); que la expresión singularizada acerca de los gastos de comunidad protegía al comprador en tanto en cuanto le posibilita tenerlo en cuenta para fijar el importe del precio de adquisición y para evitar posteriores litigios y reclamaciones, y que, una vez acreditado el cumplimiento del requisito discutido; hay que paralizar la inscripción, aunque el negocio sea válido, pues, frente a terceros, la tabulación de un documento hace que la fe pública se atienda a todo el contenido de la escritura y además, que ésta se halla correctamente ajustada al Ordenamiento Jurídico.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador al considerar «que no puede comprenderse la obligación legal referida -la del artículo 9-5.ª de la Ley de Procedimiento Administrativo- dentro de las cargas, ya que no está dentro de la obligada constancia en el Registro de la Propiedad, por lo que no se obtendría noticia alguna sobre la misma con la certificación registral correspondiente, conforme se deduce de los artículos 9, 30 y 225 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento y, por tanto, al haberse incumplido el mandato legal en cuestión, con independencia de los efectos materiales del contrato para las partes, no puede el Registrador de la propiedad permitir el acceso al Registro de un documento con un defecto legal subsanable, por cuanto le incumbe al velar, en el ejercicio de su función calificadora, por el cumplimiento del Ordenamiento Jurídico».

VI

El Notario se alzó de la decisión del Presidente formulando recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el que daba por reproducidas las alegaciones de instancia y añadió: que el Auto pretende excluir del término «cargas» los gastos de comunidad porque éstos no tendrían el acceso al Registro de que aquéllas disfrutaban, siendo ello inexacto, pues, además de dichos gastos, no tienen por lo general acceso al Registro las servidumbres aparentes (que nadie duda sea carga) y la hipoteca legal tácita a favor del Estado por razones fiscales (sin duda, carga también) que aunque es cierto que con la certificación registral no se obtiene noticia sobre la obligación de pago de gastos de comunidad, también lo es que con la manifestación al respecto del transmitente tampoco se obtiene seguridad ya que si es falsa no queda liberado sin más el adquirente; que la Dirección General ha reconocido el carácter amplio que el término «carga» tiene en el Código Civil (cfr. Resolución de 21 de diciembre de 1943); que si bien el Ordenamiento Jurídico forma un todo completo, no todos sus preceptos tienen la misma función y dan lugar a igual sanción, por lo que -como se razonó en el escrito inicial de este recurso- la falta de la mención específica del artículo 9-5.º de la Ley de Procedimiento Administrativo es «defecto que no tiene la consideración de falta»; que el mencionado precepto no está dirigido al Notario, sino al vendedor por lo que la sanción no debe dirigirse contra el instrumento en su validez formal, sino que debe aplicarse a las relaciones entre los contratantes, concretamente lo previsto en el artículo 1.483 del Código Civil, y, por último, que parece un contrasentido denegar el acceso al Registro de un contrato válido entre partes capaces, reflejado en una escritura válida y que contiene las circunstancias que deben contar en la inscripción, sin que a ello se opongan obstáculos registrales o una prohibición legal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 609 y 1.261 del Código Civil; 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 9-5.ª de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. En el presente recurso el Registrador suspende la inscripción de una escritura de venta de un local comercial por no haberse cumplido lo dispuesto en el último inciso del párrafo segundo del artículo 9-5.ª de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma introducida por la Ley de 23 de febrero de 1988 esto es, por no constar en ella la declaración del vendedor de hallarse al corriente en el pago de la cuota que corresponde en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble del que forma parte, de sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización o, en su caso, no haber expresado los adeudados.

2. No procede debatir ahora sobre la naturaleza jurídica de la afección recogida en el párrafo segundo del artículo 9-5.ª de la Ley de Propiedad Horizontal; tampoco ha de decidirse si la genérica manifesta-

ción del vendedor de hallarse la finca vendida libre de cargas, permite tener por satisfecha la exigencia introducida por la Ley de 23 de febrero de 1988, dadas la especificidad y concreción de la manifestación que se prescribe, la especial característica de aquella afección que no resulta del público contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, y la necesidad de cumplimiento preciso y exacto de las formalidades legales impuestas para la configuración de los negocios jurídicos, máxime si se hayan intervenidos por fedatario público; como la omisión de aquella declaración no compromete la validez y eficacia de la transmisión operada (vid. artículo 609, 1.261 del Código Civil) que es el contenido inscribible del documento calificado (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y como no se sanciona especialmente dicha omisión como defecto impeditivo de la inscripción, no puede confirmarse el defecto invocado en la calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 10 de enero de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

4458 *RESOLUCION de 16 de enero de 1991, de la Subsecretaría, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de la Audiencia Nacional, dictada en el recurso número 5/56.871, interpuesto por doña María Victoria de la Rosa Lestán.*

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de la Audiencia Nacional el recurso número 5/56.871, interpuesto por doña María Victoria de la Rosa Lestán, representada por el Procurador don Antonio Roncero Martínez y asistida de Letrado, contra la resolución del Ministerio de Justicia de 1 de junio de 1988, por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la Orden de dicho Ministerio de 7 de marzo de 1988, por la que se resuelve el recurso convocado por la Orden de 21 de diciembre de 1987, para cubrir puestos de trabajo entre funcionarios de carrera del Cuerpo de Ayudantes de Instituciones Penitenciarias en los Servicios Periféricos de la Dirección General, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional ha dictado sentencia de 11 de enero de 1991, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallo: Que, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Procurador don Antonio Roncero Martínez, en nombre y representación de doña María Victoria de la Rosa Lestán, contra resolución del Ministerio de Justicia de 1 de junio de 1988, a que la demanda se contrae, declaramos que la resolución impugnada, al igual que la Orden de 7 de marzo de 1988, en cuanto adjudicó la plaza del establecimiento penitenciario de Alcalá de Henares II a doña María Reyes Rodríguez Sánchez, no son conformes a Derecho, y como tal, la anulamos, declarando el derecho de la recurrente doña María Victoria de la Rosa Lestán a ser designada para dicha plaza con efectos de la resolución de la Orden de 7 de marzo de 1988; sin hacer expresa condena en costas.»

En su virtud, esta Subsecretaría, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.
Madrid, 16 de enero de 1991.-El Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Director general de Instituciones Penitenciarias.

4459 *RESOLUCION de 18 de enero de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Mousa-Ahmed Zahran, en nombre de «Palma Residencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Málaga a inscribir una escritura de aumento de capital, cambio de domicilio social y reforma de estatutos, de dicha Sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Mousa-Ahmed Zahran, en nombre de «Palma Residencia, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Málaga a inscribir una escritura de aumento de capital, cambio de domicilio social y reforma de estatutos, de dicha Sociedad.

HECHOS

I

El día 30 de junio de 1989, ante don Manuel Tamayo Clares, Notario de Marbella, don Mousa-Ahmed Zahran, en nombre de «Palma Residencia, Sociedad Anónima», otorgó escritura de aumento de capital, cambio de domicilio social y reforma de Estatutos de la citada Sociedad, en ejecución de lo acordado por la Junta general universal de accionistas de la misma, en sesión celebrada el día 10 de marzo de 1989.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Málaga, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por faltar al requisito del visto bueno del Presidente del Consejo.-6 de noviembre de 1989.-El Registrador.-Firma ilegible.»

III

Don Mousa-Ahmed Hahran, en representación de «Palma Residencial, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma y subsidiariamente gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el otorgante de la escritura calificada está expresamente facultado para la ejecución de los acuerdos sociales cuya inscripción se pretende, pues además de Secretario del Consejo de Administración es Consejero-Delegado de la Sociedad según se manifestó en certificación aportada que consta en ese Registro, siendo por tanto, representante de la Sociedad a todos los efectos. Que «Palma Residencia, Sociedad Anónima», es una Sociedad de capital extranjero al 100 por 100 y, por ello, la dificultad de que el Presidente, que reside habitualmente en Arabia Saudita, esté presente en la firma del visto bueno. Que, por otra parte, no existe precepto legal que haga necesario tal requisito, pues la vigente Ley de Sociedades Anónimas sólo lo requiere para las actas que recogen los acuerdos de la Junta fundacional (artículo 26) y el Reglamento del Registro Mercantil, en su artículo 108, b), sólo para la certificación del acta que recoge el nombramiento de Administradores. Que ni siquiera la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 22 de febrero de 1980, es concluyente en la exigibilidad de tal requisito.

IV

El Registrador de la Propiedad dictó acuerdo manteniendo la calificación en todos sus extremos, e informó: Que, como fundamento de derecho de la nota de calificación, hay que considerar lo establecido en la Resolución de 22 de febrero de 1980.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 33 del Código de Comercio, antes de la reforma operada por la Ley 19/1989, de 25 de julio; 24, 61, 62, 76, 77, 78 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951; 1. 3 y 108, b), del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Decreto de 14 de diciembre de 1956; y las Resoluciones de 17, 25 y 26 de abril de 1972, 22 de febrero de 1980, 21 de septiembre de 1984, 30 de enero de 1985, 3 de marzo y 27 de febrero de 1986, 15 de mayo y 25 de junio de 1990, entre otras.

1. La única cuestión planteada en este recurso hace referencia a si es o no inscribible una escritura de elevación a público de determinados acuerdos sociales adoptados en Junta universal y acreditados mediante certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración sin el visto bueno del Presidente.

2. Como ha declarado este Centro directivo, la certificación relativa a los acuerdos sociales siempre es un acto formal posterior a éstos, que transcribe el Libro de Actas y que habrá de ser expedida por los órganos de gestión, a los que corresponde tanto el cumplimiento de la obligación de llevar dicho libro, impuesta a la Sociedad, como la facultad de expedir certificaciones de las actas y, en general, de la documentación de la Sociedad, función ésta que resulta beneficiada por la permanencia y profesionalización de aquellos órganos sociales.

Cuando la gestión de la Sociedad se encomienda a un Consejo de Administración, las certificaciones habrán de ser expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente, quien, al atestiguar la verdad del contenido de lo redactado por el primero, añade una garantía más a la veracidad y exactitud de lo relatado, todo ello en virtud de un uso mercantil prolongado en el tiempo que aparte algunas normas para casos concretos (cfr. artículos 24 y 78 de la Ley de 17 de julio de 1952 y 108, b), del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956), se acomoda al criterio establecido en otras disposiciones especiales y que ha sido consagrado, posteriormente, por el artículo 109, 1. a) del Reglamento aprobado por el Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre.

3. Sin embargo, la concurrencia en una misma persona del cargo de Secretario del Consejo y de la condición de Consejero Delegado -y