

ciones y que quedan suficientemente cumplimentados con la declaración de la Administradora nombrada de no incurrir en incompatibilidad y la consignación de haberse efectuado las reservas y advertencias legales.

Fundamentos de derecho

Vista la disposición adicional segunda de la Ley 25/1983, de 26 de diciembre; el artículo 194 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de este centro de 24 y de 26 de noviembre de 1981 y 8 de septiembre de 1982. La única cuestión a que ha de darse respuesta en el presente recurso es la relativa no tanto al cumplimiento, que no se discute, de la exigencia contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 25/1983, de 26 de diciembre, según la cual no pueden autorizarse ni inscribirse en el Registro Mercantil las escrituras referidas a determinados actos societarios si no se consigna en ellas de modo expreso la prohibición de ocupar cargos en la sociedad a personas declaradas incompatibles por la propia Ley, sino a la forma en que debe o puede hacerse.

Como ya dijera las Resoluciones de este centro de 24 y de 26 de noviembre de 1981, en relación a la obligación entonces impuesta en el artículo 4.º del Decreto-ley de 13 de mayo de 1955, la terminante declaración que aquella norma imponía, y que la vigente mantiene y extiende a otros supuestos, ha de ser cumplida mediante una fórmula más o menos simplificada de tipo objetivo que ha de constar expresamente en la escritura, sin que sea suficiente la declaración del nombrado para ocupar un determinado cargo societario de no estar incurso en las incompatibilidades establecidas.

Y si bien es cierto que esa consignación no requiere fórmula o lugar determinado, es inexcusable su presencia en la escritura de forma expresa, exigencia que no puede ser suplida por las advertencias que sobre la existencia, alcance o significado de aquella Ley pueda hacer el Notario a los otorgantes en su labor de instrucción o asesoramiento, pues, ni tal advertencia viene impuesta por la norma que establece aquella obligación ni, aunque haya existido, la referencia genérica del artículo 194 del Reglamento Notarial respecto al cumplimiento del deber de hacer las reservas y advertencias legales supone por sí sola sin referencia concreta a aquella Ley la consignación obligada.

Esta Dirección General acuerda desestimar el recurso, confirmando la nota y la decisión recurridas.

Madrid, 23 de enero de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador mercantil de Valencia.

5383

RESOLUCION de 31 de enero de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto, a efectos doctrinales, por el Notario de Mansilla de las Mulas, don Florentino Aláez Serrano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de León a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto, a efectos doctrinales, por el Notario de Mansilla de las Mulas, don Florentino Aláez Serrano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de León a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 15 de enero de 1992 el Notario de Mansilla de las Mulas, don Florentino Aláez Serrano, autorizó una escritura en la que la parroquia de Villaverde de Sandoval (León), vendía una finca de su propiedad a la Junta Vecinal del mismo pueblo.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de León fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos subsanables: 1.º No se determina o expresa en el título, ni resulta de la certificación que se incorpora al mismo, haber tenido lugar el preceptivo informe pericial para realizar la compra. 2.º No determinarse de modo expreso e indubitado el carácter de la finca adquirida: Se constituirá bien de dominio público patrimonial o comunal ya que su constancia en el Registro, lógicamente, se estima

fundamental a efectos de tráfico jurídico sobre tal bien y teniendo en cuenta el párrafo primero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Al respecto sería suficiente acta notarial complementaria en la que se hiciera constar la oportuna certificación expedida por la Junta Vecinal. No se toma anotación preventiva al amparo del artículo 96 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada por el presentante. Contra la precedente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la misma. León, 14 de febrero de 1992.—El Registrador.—Firmado, Antonio Manuel Fernández Sarmiento».

III

El Notariado autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra el segundo de los defectos y a efectos únicamente doctrinales alegando: Que ningún precepto legal impone la determinación del carácter del bien como requisito necesario para su inscripción ni mucho menos se justifica la distinción entre comunal y demanial. Añadía que ni el artículo 303 del Reglamento Hipotecario relativo a las inmatriculaciones por certificación de dominio ni del artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales puede desprenderse tal exigencia. Tampoco el artículo 38 de la Ley Hipotecaria ni el tráfico jurídico lo justifican. Igualmente ponía de manifiesto que la cualidad del dominio público no podía verificarse por simple manifestación de la entidad titular, siendo necesaria la resolución administrativa que ordena la afectación. Terminaba declarando que los bienes patrimoniales del Estado y demás Administraciones Públicas son bienes de propiedad privada sujetos al mismo régimen que los particulares.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que de la interconexión de diversos preceptos legales se desprendía la exigencia que determinó en su nota. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria al encerrar el principio de legitimación o la esencia de la publicidad registral, exige que el inmueble llegue al Registro perfectamente decantado, descrito o delimitado. El artículo 85 del texto refundido de las disposiciones legales en materia de régimen local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, impone la obligatoriedad de la inscripción de los bienes de las entidades locales para verificar un control publicitario sobre las mismas bases del Registro de la Propiedad. Dados los poderosos efectos en el tráfico jurídico de los inmuebles que se deriva de los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe hacer un expurgo muy metódico del título y velar para que todas las condiciones se hallen perfectamente decantadas. La delimitación de todos los aspectos físicos y jurídicos viene exigida, expresamente, por los artículos 9 y 51 de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario, por ello habrá que determinar la modalidad comunal o patrimonial de la finca. Esta necesidad vendría refrendada por el artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales que al establecer el requisito de recabar certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la cualidad del bien, exige que tal extremo conste de forma expresa en el Registro. Los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 del Reglamento Hipotecario deben relacionarse con la legislación local. Invocó también el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 1990 para declarar que los registradores deben calificar la validez de los actos de disposición, extremo éste de difícil cumplimiento si los datos que deben servir de base no obran en el Registro de la Propiedad previamente. Por último, ponía de relieve que desde un punto de vista práctico, las Juntas Vecinales muchas veces ignoraban el carácter comunal de sus fincas y que gracias al Registro de la Propiedad conocían tal extremo.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León confirmó la nota del Registrador al entender que la seguridad en el tráfico jurídico se veía reforzada cuanto más exacta sea la realidad registral y en que dado que el régimen jurídico es distinto según se trate de un bien demanial o patrimonial, resulta exigible la constancia de la condición jurídica del bien. El artículo 20 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales constata esta idea al exigir que en el inventario de los bienes conste la demanialidad o patrimonialidad del bien.

VI

El Notario apeló la decisión del Presidente del Tribunal Superior de Justicia ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, basándose en argumentos análogos y ordinarios que no podía equipararse el

inventario de bienes de las entidades locales al Registro de la Propiedad viendo distinta su naturaleza y los datos que deben figurar en uno y otro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 343 y 344 del Código Civil; 74 y 85 del texto refundido de las disposiciones legales en materia de régimen local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril; 2, 5, 6, 7, 8, 20 y 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; 9, 38 y 206 de la Ley Hipotecaria, y 5, 6, 51 y 303 del Reglamento Hipotecario,

1. En este recurso, interpuesto por el Notario autorizante, a efectos doctrinales, se discute si, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa en favor de una corporación local, ha de hacerse constar en el título, o en titulación complementaria, el carácter demanial o patrimonial de la finca adquirida.

2. Si se tiene en cuenta que ningún precepto de la legislación hipotecaria, ni tampoco de la legislación sobre entidades locales, exige para la inscripción ese requisito, la respuesta ha de ser forzosamente negativa, máxime cuando todos los inmuebles de tales entidades, sea cual sea su naturaleza, deben ser inscritos en el Registro (artículo 85 del texto refundido).

La circunstancia de que el régimen jurídico del inmueble inscrito sea muy diferente según que el mismo sea patrimonial o demanial y que ello haya de ser tenido en cuenta cuando se intente la inscripción de un título posterior respecto del inmueble, no autoriza a denegar ni suspender la inscripción de un título adquisitivo que reúne todos los requisitos precisos. Ni el principio de legitimación registral, ni la conveniencia de que el Registro proclame claramente los derechos inscritos y la extensión de éstos, pueden impedir que el carácter posterior demanial del inmueble inscrito pueda surgir de un hecho o acto posterior sin reflejo necesario en el Registro de la Propiedad.

3. En el caso presente debe observarse, además, que el bien comprado es una casa, la cual, evidentemente, no puede ser demanial por uso público y, si puede serlo por destinarse a un servicio público o administrativo, ello requerirá un acto especial de afectación al dominio público, el cual podrá ser objeto de la oportuna nota marginal (cfr. artículo 6, Reglamento Hipotecario), pero, mientras ésta no se practique, el Registro estará publicando el carácter patrimonial del inmueble inscrito.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y el defecto segundo de la nota de calificación.

Madrid, 31 de enero de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

5384

RESOLUCION de 1 de febrero de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Fernando Rodríguez Tapia, contra la negativa del Registrador Mercantil número IX de la misma capital, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Fernando Rodríguez Tapia, contra la negativa del Registrador Mercantil número IX de la misma capital, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos sociales.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 27 de noviembre de 1992 ante el Notario de Madrid don Fernando Rodríguez Tapia, quedaron elevados a escritura pública determinados acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y no universal de «Viajes Capri, Sociedad Anónima», celebrada el 10 de julio anterior. En los anuncios de su convocatoria figuraba como tercero de los puntos del orden del día, lo siguiente: «Adecuación de Estatutos a la nueva normativa de sociedad anónima con nombramientos de Consejeros». El segundo de los acuerdos adoptados por dicha Junta fue: «Adaptar los Estatutos Sociales por que se rige la Sociedad a las disposiciones de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, y por prescripción legal, el consecuente cambio de la consideración de las acciones a nominativas, por lo que en lo sucesivo, dichos estatutos tendrán la siguiente

redacción: ...». Y, por el tercero, se nombraron consejeros, entre ellos a la «Compañía Mercantil Luserma, Sociedad Anónima» —con indicación de sus circunstancias identificativas—, que será representada por doña María del Carmen Salvador Serra, con indicación, asimismo, de sus circunstancias personales.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con una nota del siguiente tenor: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: El carácter de las acciones se modifica, de al portador a nominativas, sin que conste en el orden del día, ni se haya adoptado expresamente el acuerdo y sin que se pueda considerar como un supuesto de adaptación necesaria a la Ley y, por tanto, incluido en el acuerdo de adaptación de Estatutos. El nombramiento de la persona física que representa a la persona jurídica nombrada consejero debe ser hecho por el órgano de la sociedad nombrada de acuerdo con el artículo 143, del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 11 de marzo de 1991. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 22 de enero de 1993. El Registrador». Hay una firma ilegible.

Nuevamente presentado, fue calificado con una nueva nota, fechada el 25 de mayo de 1993, cuyo encabezamiento y pie son idénticos a la anterior, y en la que consta: «Defectos: No se ha subsanado la nota de calificación anterior».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo tan solo contra el primero de los defectos de la nota de calificación, dando por subsanado el segundo al acompañar certificación de los acuerdos adoptados por la Junta General Universal de «Luserma, Sociedad Anónima», celebrada el 10 de julio de 1992, entre los que figura la aceptación del cargo de administrador de «Viajes Capri, Sociedad Anónima», y la designación de doña María del Carmen Salvador Serra, como persona física que la representase al efecto.

Fundó su pretensión de reforma en los siguientes argumentos: Que el orden del día de la convocatoria claramente ampara el cambio del carácter de las acciones, por cuanto al figurar en los estatutos sociales restricciones a su libre transmisibilidad siendo al portador, existía una inequívoca voluntad de limitar aquélla, de suerte que hubiera debido ser la supresión de tales limitaciones lo que se tendría que anunciar como modificación estatutaria; que la pretendida ausencia de un acuerdo expreso sobre el cambio de tal carácter no puede defenderse desde el momento en que se adoptan los acuerdos por unanimidad y entre ellos la nueva redacción de los estatutos de donde resulta ese nuevo carácter. Y, finalmente, que frente a la afirmación de que ese cambio no puede considerarse como un supuesto de adaptación necesario a la Ley ha de entenderse que ante la disyuntiva de suprimir las restricciones a la libre transmisión a adecuar la forma de las acciones a lo establecido en el artículo 52 de la vigente Ley, la solución de lo que ha de entenderse por adaptación ha de inclinarse por la segunda, como consecuencia de una imposición legal, de suerte que no precisa de advertencia independiente en una convocatoria en la que figure la adaptación de los estatutos.

IV

El Registrador decidió mantener su calificación en base a los siguientes fundamentos: Que salvo los supuestos expresamente excepcionados por la Ley, la Junta de Accionistas tan solo pueden tomar acuerdos sobre los asuntos expresamente incluidos en el orden del día de su convocatoria; Que en este caso en la convocatoria consta tan solo una referencia a la adaptación total de la sociedad a la nueva Ley, por lo que se ha de precisar el concepto de adaptación y al efecto se ha de distinguir: a) Actos de adaptación necesarios que afectan por igual a todas las sociedades (adecuación de capital al mínimo, estructura del órgano de administración, determinación del objeto social, etc.), y modificaciones que afecten a pactos estatutarios optativos como ocurre en el presente caso; b) Que, por tanto, no toda modificación estatutaria que se produzca como consecuencia de una adaptación ha de tenerse por incluida necesariamente en tal concepto. En este caso en que las acciones eran al portador y existían limitaciones estatutarias a su libre transmisibilidad había dos opciones, suprimir tales limitaciones o modificar la naturaleza de las acciones, pero ambas alter-