

octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, sin tener en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto, el defecto no puede ser mantenido. Tratándose de sociedad unipersonal, el artículo 127 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (aplicable a las sociedades anónimas conforme al artículo 311 de su Ley reguladora) establece que el socio único ejercerá las competencias de la Junta General, en cuyo caso sus decisiones pueden ser ejecutadas y formalizadas por el propio socio o por los administradores de la sociedad. Conforme a dicha norma legal, el Reglamento del Registro Mercantil reconoce como titulares de la facultad certificante y la de elevación a público de las decisiones del socio único consignadas en acta no sólo a los administradores de la sociedad sino también al propio socio único. Y a falta de norma que, para el caso de que el socio único sea a su vez una sociedad, obligue a la actuación de éste mediante sus representantes orgánicos, debe admitirse la posibilidad de que sea el representante voluntario de dicho socio único el que pueda actuar en nombre de éste en el ejercicio de las competencias certificante y de ejecución de acuerdos sociales que legal y reglamentariamente le son atribuidas al socio único.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica 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 vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XIII.

13701 *RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan-Andrés Castaño Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada D.ª María-Jesús Iglesias Sánchez, en nombre de D. Juan-Andrés Castaño Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca n.º 2, D. Ildefonso Boyero González, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 14 de noviembre de 2001, ante el Notario de Salamanca, D. Francisco Riba Soto fue otorgada escritura pública de compraventa por la que D. Antonio Domingo G. S. Y D.ª María Concepción Antonia B. P. venden a D. Juan Andrés Castaño Martín una finca en el término municipal de Florida de Liébana. El vendedor declara haber adquirido la finca de D. Esteban T. C., casado con D.ª Julita M. S., la cual la había adquirido por donación de su padre por escritura autorizada el 17 de agosto de 1971 ante el Notario D. Ignacio Sáenz de Santa María Tinturé.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Salamanca n.º 2 fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, se suspende, la inscripción de la finca descrita en el, por el defecto subsanable, de falta de previa inscripción y no cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación, así como del 298 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de Registros y Notariado, conforme a lo dispuesto en el título XIV de la Ley Hipotecaria. Salamanca 22 de Marzo del 2004.—El Registrador. Fdo.: Ildefonso Boyero González.»

III

La Letrada D.ª María-Jesús Iglesias Sánchez, en nombre de D. Juan-Andrés Castaño Martín, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se trata de un supuesto de inscripción en virtud de título público previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues se cumplen los requisitos previstos en dicho precepto y en el artículo 298 del Reglamento: a) Existe título de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria como hábiles para inscribir, y el título cumple los requisitos tanto de forma como de contenido que la ley exige; b) Que el transmitente acredita de modo fehaciente haber adquirido con anterioridad, hace 27 años, por lo que es imposible sospechar que su título se haya fabricado ex profeso para corregir la inscripción; c) Que se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica a nombre del transmitente, así como certificación de titularidad catastral a nombre del adquirente y solicitante de la inscripción. 2.º Que el Registrador no cumple el mandato establecido en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento. Que se considera que no es necesario acta de notoriedad, pues existe un documento anterior que acredita la adquisición y fue aportado al Registro para la inscripción. En este punto hay que destacar la Resolución de 26 de abril de 2003. 3.º Que la finca descrita en el título se identifica de forma indubitada con la certificación catastral aportada, coincide la situación y linderos de la finca en ambos títulos y así mismo, en cuanto a la extensión coincide la descripción en el título adquisitivo del solicitante con la certificación catastral a nombre del transmitente.

IV

El Notario autorizante del documento informó que de la nota de calificación se deduce la plena eficacia y virtualidad del título calificado como tal y que las circunstancias que impiden su inscripción nacen estrictamente de los libros registrales.

V

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227 y 1952 del Código Civil, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 298, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 (sala 3.ª), y 26 de enero de 1988 y 5 de marzo de 1991 (sala 1.ª).

1. Se presentan en el Registro, al mismo tiempo, dos escrituras: una, otorgada en 1977, por la que los cónyuges don Antonio G.S. y doña María Concepción A.B.P. compran una casa en determinado pueblo, calle del Concejal número 1, que mide treinta metros cuadrados; y la otra, autorizada en 2001 por la que los citados don Antonio y doña María Concepción venden una casa sita en el mismo municipio, calle del Concejal número 3, que mide sesenta metros cuadrados. En ambas casas tres de los cuatro linderos son comunes. En la segunda de dichas escrituras se dice que el título de adquisición fue la compra a doña Julita M.S. y en la primera comparece el esposo de dicha señora que vende como mandatario verbal de su esposa, sin que conste la ratificación de ésta.

El Registrador, entendiendo que se trata de dos fincas distintas, suspende la inmatriculación (ya que ninguna de ellas está inscrita) de ambas por no cumplirse los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, entre ellos el Acta de Notoriedad.

El interesado recurre alegando que se trata de la misma finca, y que la primera de las escrituras presentadas es el antetítulo suficiente para que el transmitente acredite la adquisición anterior, siendo la segunda el título inmatriculable, y que, probándose de manera fehaciente tal adquisición anterior, no es precisa el Acta de notoriedad.

Existen distintos motivos que impiden la inscripción: 1) Ser dudoso que se trae de la misma finca, dada la diferencia de superficie; 2) No valer el presentado como documento fehaciente porque se afirma que el que comparece es mandatario verbal sin que conste la ratificación y 3) Que, al no exhibirse la copia del antetítulo al Notario, el adquirente en la segunda escritura aceptó las manifestaciones de su vendedor, y, ahora, decir otra cosa es contrario a la doctrina de los actos propios y a la buena fe.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. Dada la discordancia importante entre la descripción de la finca que sirve de título al transmitente y la que se transmite (sobre todo la diferencia de superficie), el primero de los documentos no puede servir de título para el segundo y, por ello la inmatriculación no es posible, a salvo la posibilidad del acta de notoriedad complementaria del título que se pretende inmatricular.

3. En cuanto al segundo de los defectos, la doctrina y la jurisprudencia han dudado de qué interpretación haya de darse a la expresión «documento fehaciente» que emplea el artículo 205 de la Ley. La redacción del

artículo 298 del Reglamento Hipotecario vigente hasta la Sentencia de 31 de enero de 2001 (sala 3.ª) entendió que tal documento fehaciente era el que daba fe de su fecha, conforme al artículo 1227 del Código Civil, y no sólo los comprendidos en el artículo 3.º de la Ley. Sin embargo, la expresada sentencia entendió que la Ley no sólo exige la fehaciencia de la fecha, sino, interpretando conjuntamente los artículos 205 y 199 b) de dicha norma, un título formal que acredite de modo fehaciente un título material adquisitivo. El problema que se plantea entonces es si es suficiente el documento presentado como antetítulo, en el cual el transmitente actúa como mandatario verbal. En este sentido, acudiendo por analogía con lo que establece el artículo 1952 cuando define el justo título a los efectos de la prescripción habría que entender, con la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia (vid por todas las Sentencias de 26 de enero de 1988 y 5 de marzo de 1991), que debe ser un título que tenga, por sí mismo, virtualidad suficiente para transferir el dominio, aunque de hecho no lo haya transferido por falta de titularidad o poder de disposición del transmitente. De acuerdo con esta interpretación sería suficiente como antetítulo el documento presentado, si no existiera la discordancia de descripciones anteriormente expresada.

4. Respecto al último de los defectos, ha de ser revocado. No va ni contra la buena fe ni contra la doctrina de los actos propios utilizar un título no alegado en la escritura de compra que sirve de título para la inmatriculación. Es más, no existe contradicción alguna pues en dicha escritura se dice que se adquirió de la persona que en la primera escritura resulta representada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 2 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Salamanca.

13702 *RESOLUCIÓN de 9 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Escobar Juárez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, a rectificar un asiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Susana Alonso López en nombre de don Carlos Escobar Juárez, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Carlos Pindado López, a rectificar un asiento.

Hechos

I

Resulta inscrita una finca en el Registro de la manera siguiente: «descrita en la inscripción primera, si bien según la escritura que se inscribe es urbana y tiene la siguiente descripción: Casa-habitación sita en la calle número., con un pequeño jardín de 187 metros y 48 decímetros cuadrados y con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad». Al margen de la expresada inscripción figura extendida una nota posterior a la inscripción, que expresa: «las palabras <con acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad> de la inscripción adjunta, constituyen una mención susceptible de cancelación, en base al artículo 98 de la Ley Hipotecaria por lo que en virtud de instancia suscrita en por propietaria de la finca colindante a la de este número, queda cancelada».

II

Presentada en el Registro instancia por el titular registral, entendiéndose nula la cancelación practicada y solicitando la reposición de la expresión suprimida, fue objeto de la siguiente calificación: FUNDAMENTOS DE DERECHO. Artículos 1, 18 y 98 de la Ley Hipotecaria, y 353 de su Reglamento. CALIFICACIÓN: No procede aquí rectificar sino, cancelar una nota extendida después de calificar la instancia que la sustenta. No procede la cancelación de la cancelación de la mención, por tratarse de asiento ya firmado, y por tanto, bajo la protección de los tribunales (Artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Tan sólo como informe sobre dicha cancelación, considera pertinente exponer: 1.º Es improcedente entrar a discu-

tir si el solicitante de la cancelación tenía o no derecho a pedirla dada la amplitud del legislador en este tema, expuesto en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, según el cual el Registrador cancelará las menciones al expedir certificaciones de la finca. 2.º Si parece clarificador precisar el concepto de «mención». Este está referido a los derechos susceptibles de inscripción separada y especial. En este caso, la propiedad del camino se menciona en el título que dio lugar a la inscripción 12.º ya que, no consta inscrita en las inscripciones anteriores, que repiten la descripción de la finca como de 400 metros cuadrados, y no se constituye debidamente en la escritura; si bien el legislador de 1861 dio cabida a las menciones, el de 1944-46 fue contrario a ellas, y las eliminó del Registro (Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario.). El derecho al camino como derecho de propiedad debe determinarse en su superficie, linderos, y demás requisitos, e inscribirse como tal, y no bajo la frase que se incluyó en la escritura que dio lugar a la inscripción 12.º, frase que constituye propiamente una mención de derecho susceptible de inscripción separada y especial, y que tras la calificación de la instancia que solicita su cancelación, se canceló. El Tribunal Supremo en la sentencia de 17/10/1967 define la mención como el ingreso en el Registro de un derecho real inmobiliario, carga o gravamen en virtud de un título que no está destinado a documentar el acto de constitución del mencionado derecho, sino que teniendo aquél diverso alcance, no obstante da cuenta también, de la existencia de un derecho real en relación con la finca objeto de transmisión, sin que por lo demás, tal derecho real inmobiliario o gravamen figure inscrito en los libros del Registro. Son por tanto elementos característicos: 1/ Es una referencia expresa en forma simple; 2/ Es una carga, gravamen o derecho real inmobiliario; 3/ No trae causa de una inscripción anterior, ni se constituye en el título que la refiere. La expresión «acceso directo desde la calle a la casa siendo de su propiedad» alude a la propiedad de un camino o acceso que no se constituye debidamente en la escritura, y que por ésta sola vía no debe perjudicar a terceros. Deberá constituirse debidamente mediante rectificación de la escritura inscrita, o en otra distinta, y entonces tendrá acceso al Registro. Dicha propiedad del camino, no constaba en el título de propiedad del Banco Guipuzcoano, y no cabe añadir de rondón, en la escritura de venta a don Carlos Escobar, lo cual no niega, en absoluto, que el mencionado camino pertenezca realmente al citado, pero sí niega que ese procedimiento sea válido para su acceso al Registro, razón por la cual se atendió en su momento la solicitud de cancelación de la mención. Denegado. Todos los defectos son subsanables salvo aquellos en que expresamente se manifieste lo contrario. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de la Propiedad, para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la mencionada calificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Logroño, a sin fecha. EL REGISTRADOR. Firma ilegible.

III

La Letrada doña Susana Alonso López en nombre de don Carlos Escobar, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) que se ha cancelado un derecho del recurrente en virtud de documento privado, a pesar del artículo 3 de la Ley Hipotecaria sin habersele notificado, y sin documento judicial o administrativo que ordena la cancelación, y sin tener en cuenta la protección de los tribunales del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. II) que la propiedad del acceso directo desde la calle no es una mención ni un derecho personal ni un derecho susceptible de una inscripción especial y separada, sino un derecho real de propiedad. III) que la cancelación se no se ha practicado de oficio por Registrador al solicitarse una certificación o practicarse un asiento relativo a la finca, sino que ha sido solicitada por un particular que no reúne la condición de interesado. IV) que no reúne la cancelación los requisitos del artículo 103 de la Ley Hipotecaria y que es nula, no perjudicando al recurrente conforme al artículo 31 de la Ley Hipotecaria.

IV

El 22 de julio de 2003 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 29, 40 66 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de enero de 2000, 28 de mayo de 2002, 7 de mayo y 14 de julio de 2003 y 21 de julio de 2004.

1. Una finca figura inscrita en el registro en la forma siguiente: «Descrita en la inscripción 1.ª, si bien según la escritura que se inscribe es urbana y tiene la siguiente descripción: Casa-habitación sita en...en la