

dirigida al Ayuntamiento, y con fecha 18 de septiembre de 1985 comparece ante el Notario de Barcelona, Don Modesto Recasens Gassió, y segrega de una mayor finca, cinco porciones de terreno que constituyen fincas independientes en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú (fincas registrales 2541, 2542, 2543, 2544 y 2545) con la siguiente manifestación: «Manifiesta el legal representante de la sociedad concurrente, que las porciones segregadas en el presente instrumento público, y señaladas como zonas de números 1 al 5, inclusive, son las que en su momento serán cedidas al Excmo. Ayuntamiento de Canyelles, según escrito que fue remitido por la propia Sociedad al mismo en fecha siete de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, y cuyo destino, según se dice, será el de Zonas Verdes y cuya finalidad será la de formar el Parque Urbano de la Urbanización». Que como consecuencia de este ofrecimiento el Pleno del Ayuntamiento, con fecha 4 de febrero de 1986, por unanimidad, aceptó las zonas cedidas, dado que coincidían totalmente con el sistema de parque urbano determinado en el P.G.O.U. del municipio, de acuerdo con el informe emitido por el arquitecto municipal. Que el certificado del acuerdo anterior se emitió con fecha 4 de noviembre de 2002, solicitando su inscripción en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú en fecha 28 de noviembre de 2002. Que este certificado, librado por la Secretaria, y de acuerdo con lo rulado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria es un documento inscribible en el Registro de la Propiedad (resolución de 27 de abril de 1993). Que el Ayuntamiento, en la solicitud realizada, no pretende inscribir el certificado librado por la Secretaria como un documento administrativo urbanístico resultante del proyecto de compensación, dado que este no existe; por tanto, no se hace referencia al mismo en ningún apartado de la solicitud. Que el Registrador se ha excedido en sus competencias al entrar en el fondo de la cuestión y denegar su inscripción por falta del proyecto de compensación entrando a valorar el procedimiento administrativo utilizado para adquirir estas zonas verdes y la viabilidad correspondiente. Que las cesiones de zonas verdes, viabilidad y equipamientos derivan del Plan Parcial del sector Las Palmeras, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona con fecha 21 de enero de 1974. Que Don A.M.S., en la representación que ostenta, cumplió en su momento, con las obligaciones que le imponía el planeamiento aprobado, y en la actualidad, con la solicitud de inscripción del certificado librado por la Secretaria se pretende materializar este cumplimiento. Que hay que estar a lo establecido en el artículo 20 del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y ordenación urbana. Que el certificado librado por la Secretaria con fecha 4 de noviembre de 2002 tiene naturaleza administrativa y que el Registrador únicamente ha de limitar su calificación a aquello que determinan los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento sin que tengan que pronunciarse en relación a la legalidad del procedimiento seguido. Que el carácter inscribible del documento resulta de la Disposición adicional décima de la Ley de 25 de julio de 1990 número 8/1990 de Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo, sin necesidad de otorgar escritura pública. Que la obligatoriedad de inscripción de los bienes de las Entidades Locales, resulta de lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, con la certificación del Secretario de la Corporación como documento suficiente. Que con respecto a la falta de claridad de la última de las fincas que se pretenden inscribir, la número 2545, hay que especificar que la superficie total a ceder en concepto de zonas verdes o parque urbano correspondiente a la Urbanización Las Palmeras y de acuerdo con las determinaciones marcadas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio así como en el Plan Parcial del sector de referencia es de 316.200 m². Que con la solicitud de inscripción realizada por el Ayuntamiento se pretenden inscribir 221.500 m² que corresponden a la superficie total de las fincas números 2541, 2542, 2543, 2544 y 2545. Que la descripción realizada por Don A.M.S. en su escrito de fecha 22 de noviembre de 1985, en relación a la zona V no se corresponde con la segregación realizada y registrada con el número de finca 2545, pero este hecho no puede impedir la inscripción de estas cesiones dado que las superficies indicadas por Don A.M.S. en su escrito son meramente iniciativas y las que realmente han de prevalecer son las consignadas en el planeamiento vigente (Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1993). Que las mediciones que realiza Don A.M.S. en su escrito no pueden ser consideradas como definitivas, lo que cuenta es su manifestación de cumplir con sus obligaciones de ceder las cesiones obligatorias determinadas por el planeamiento. Que con respecto a la denegación por no resultar consignadas ni acreditadas las facultades del representante de la sociedad cedente en la documentación privada antes referida, resulta que los Secretarios de las Corporaciones, como funcionarios con habilitación de carácter nacional, una de sus funciones es la de fedatario público. Por tanto se entiende que cuando en el certificado se indica que Don A.M.S. realiza las cesiones obligatorias en nombre y representación de O.I.P., S.A., es porque previamente se ha comprobado que realmente es el representante legal de esta sociedad, y en todo caso no es motivo suficiente para denegar la inscripción pues se trata de un defecto subsanable, que de haber sido notificado se hubiese podido aportar la documentación necesaria para subsanarlo.

IV

El Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú Don José Antonio Miquel Calatayud informó y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 9 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 20 del Real Decreto 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, 2 y 30 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de enero de 1988 y 27 de abril de 1993.

1. Se presenta en el Registro instancia suscrita por el Alcalde de un determinado pueblo, con fecha 4 de noviembre de 2002, en la que se expone lo siguiente:

Que con fecha 18 de junio de 1984, D. A.M.S., en nombre y representación de O.I.P., S.A. cedió gratuitamente al Ayuntamiento la superficie de viales y zona verde determinada en un Plan Parcial.

Que el 23 de noviembre siguiente, el mismo señor comunicó al Ayuntamiento las superficies de las zonas de cesión obligatoria anteriormente expresadas, comprometiéndose a formalizar la inscripción, si era aceptadas por el Ayuntamiento.

Que con fecha 7 de septiembre de 1985, el mismo señor, en la representación ostentada, solicitó, en cumplimiento de la normativa vigente y de los compromisos adquiridos, ceder al Ayuntamiento las expresadas superficies, mediante el correspondiente documento notarial, en el momento que tal Ayuntamiento aceptara.

Que el Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 4 de febrero de 1986, acordó por unanimidad la aceptación.

En virtud de todo ello, el Ayuntamiento solicita la inscripción correspondiente.

A la documentación anterior se acompañan originales de los documentos expresados.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos.

- Falta de documentación pública.
- Falta de claridad en la descripción de una de las fincas, que no se corresponde con la que figura en el Registro.
- No resultar consignadas ni acreditadas las facultades representativas de las entidades cedentes.

El Ayuntamiento recurre.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Toda la documentación aportada son los actos preparatorios de un procedimiento que, sin entrar ahora en si debe culminarse en el correspondiente documento notarial o en el administrativo, es lo cierto que no aparece completado.

3. Respecto al segundo de los defectos, ha de ser igualmente confirmado. Es precisa la descripción de la finca a que el defecto se refiere en la forma establecida en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

4. Igualmente debe ser confirmado el tercero de los defectos. De ninguno de los documentos aportados resulta que hayan sido acreditadas (ni siquiera apreciadas) las facultades representativas de las sociedades cedentes.

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, 1 de octubre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú.

18895 RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jijona a practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Luis Beltrán Gamir, en nombre y representación del B. de A., S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Jijona,

don Martín Marcos Jiménez, a practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo.

Hechos

I

Por mandamiento expedido el 13 de noviembre de 2002, por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Alicante, dimanante de juicio ejecutivo, seguido con el número 593/88, se ordena la ampliación de embargo sobre la finca registral 2509 del Registro de la Propiedad de Jijona, por importe de ocho millones de pesetas (48040,97 euros).

La situación registral de la finca es la que queda expuesta en el Fundamento de Derecho de la presente resolución.

II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Jijona fue calificado con la siguiente nota: Presentado bajo el asiento número 477, del Diario 115, y con número de entrada 7002/02, y previa calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha sido denegada la anotación preventiva de la ampliación del embargo que se ordena en el precedente mandamiento, expedido el 13 de noviembre de 2002, por el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Alicante, dimanante de juicio ejecutivo, seguido con el número 593/88, en cuanto a la finca 2509, por haber sido ya practicada en virtud de mandamiento de fecha diecinueve de Julio de dos mil uno por ese Juzgado, según resulta de la anotación preventiva de embargo letra T, de la finca 2509, al folio 112, del tomo 1142, libro 215, de fecha siete de agosto de dos mil uno; y en cuanto a las restantes fincas, por aparecer inscritas a favor de personas distintas a los demandados, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento. Contra esta nota cabe recurso gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la misma, de conformidad con el artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria. Jijona, a 26 de noviembre de 2002. El Registrador. Fdo., Martín Marcos Jiménez.

III

El Procurador de los Tribunales Don Luis Beltrán Gámir, en nombre y representación del B. de A., S.A., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la pretensión del recurrente es que se anote la ampliación del embargo inicial de acuerdo con lo que dispone el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que el único tercero es don Francisco C.R., al que el Juzgado le ha denegado su petición de que se alce el embargo porque considera que no es tercero. Que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil ha modificado todo el régimen anterior respecto al ámbito y cuantía de garantía de un embargo, de modo que la interpretación que da el Registrador lesiona y deja sin garantías al recurrente.

IV

El Registrador de la Propiedad de Jijona, don Martín Marcos Jiménez, emitió su informe y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 610, 613 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y 322 a 328 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002 y 6 de septiembre de 2003.

1. Situación registral de la finca:

Por la inscripción 2.^a aparece una finca inscrita a favor de don José Víctor R.C.

Aparece posteriormente una anotación de embargo por una cuantía de 2.789.897 pesetas de principal, anotación letra E, prorrogada por la letra G, a favor del Banco de A.

Con posterioridad aparece la inscripción 4.^a de la misma finca, por la que el titular registral embargado, don José Víctor R.C. hace dación en pago de deuda de dicha finca a favor de don Francisco C.R. y su esposa, por lo que se inscribe la finca a favor de estos últimos.

Aparece después una anotación preventiva de sentencia no firme en la que se expresa que ejercida por el citado don Francisco C.R. tercera de dominio para que se levante el embargo anotado con la letra E, se desestima la demanda de tercera.

Se presenta ahora mandamiento de ampliación del embargo anotado con la letra E para cubrir la responsabilidad de 8 millones de pesetas más (48.040,97 euros).

El Registrador deniega la constancia registral de la ampliación de embargo por hallarse las fincas inscritas a nombre de don Francisco y su esposa, personas distintas de don José Víctor, que es el embargado. El interesado recurre.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 26 de septiembre de 2003), si se trata de ampliar el embargo por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, puede hacerse constar la ampliación aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, salvo la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (es decir, salvo que la finca haya sido adquirida por virtud de otra ejecución). Lo que ocurre en el presente supuesto es que no resulta del mandamiento que la cantidad por la que ahora se quiere ampliar el embargo corresponda a la misma obligación que motivó la anotación letra E.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 1 de octubre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona.

18896

RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la sociedad «CL. Cereales y Leguminosas Hispano-Marroquí, S. A.», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Madrid n.º X a inscribir un acta de asistencia a la Junta celebrada por la citada sociedad acompañada de una certificación de traslado de domicilio.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Manuel Vargas-Zúñiga de Juanes, actuando en nombre y representación de la sociedad «CL. Cereales y Leguminosas Hispano-Marroquí, S.A.» frente a la negativa del Registrador de la Mercantil de Madrid número Diez Don Carlos Luaces Saavedra, a inscribir un Acta de asistencia a la Junta celebrada por la citada sociedad acompañada de una certificación de traslado de domicilio.

Hechos

I

Se presenta en el Registro Mercantil de Zaragoza el Acta de la Junta General de la sociedad recurrente autorizada por notario de Zaragoza de fecha 29 de julio de 2004 acompañada de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por notario de Barcelona el 25 de agosto de 2004.

Se expide por el Registrador de Zaragoza la certificación de traslado de domicilio practicándose la diligencia de cierre del Registro y se presenta toda la documentación citada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha de 17 de noviembre de 2004. En la certificación se señala que en el acta consta la propuesta de denegación de aprobación de cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2000, 2001, 2002 y 2003.

II

Presentados los referidos documentos en el Registro Mercantil de Madrid son calificados con la siguiente nota: «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/ellos los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables: El traslado de domicilio requiere que se cumplan los requisitos del Artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, entre los que se exige escritura pública. Tampoco se acompañan las cuentas de la Sociedad correspondientes a los últimos cinco ejercicios, como impone el artículo 19 del Reglamento del Registro Mercantil. Por otra parte, se advierte que todos los actos sociales anteriores al traslado corresponde que sean inscritos en el Registro de origen. Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del