

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6659 *Resolución de 6 de abril de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vitoria n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de disolución y adjudicación, en virtud de la cual se solicita el cambio de titularidad registral de un inmueble.*

En el recurso interpuesto por don E. M. M., en nombre y representación de la sociedad «Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vitoria número 3, don Alberto Montes O'Connor, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de disolución y adjudicación, en virtud de la cual se solicita el cambio de titularidad registral de un inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de septiembre de 1998 ante el notario de Madrid, don Lorenzo Guirado Sanz, se procedió a la elevación a público de acuerdos sociales de «Goyalsa, S.A.», por la que se procedió a la disolución y liquidación de esta sociedad y a la adjudicación de su activo y pasivo al socio único de la misma, la sociedad mercantil «Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A.».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la propiedad de Vitoria número 3 solicitando el cambio de titularidad de un inmueble determinado, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante: C. R., D.
Protocolo N.º: 2671/1998
Notario: Guirado Sanz, Lorenzo
Asiento N.º: 1813 del Diario: 66

Calificado el documento anteriormente identificado, el registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción de compra solicitada en razón de los siguientes

Hechos.

La finca registral 17308 del Ayuntamiento de Vitoria objeto de la escritura que se califica está incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural, con la categoría de monumento, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, según Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y cinco, quedando sujeta al derecho [sic] de tanteo a favor del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco del artículo 25 de la citada Ley, según resulta de nota al margen de la inscripción 1.^a

Fundamentos de Derecho.

Único.

Según el artículo 26.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco Los “registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición relativos a bienes culturales calificados y a los inventariados cuando no les acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado primero del artículo anterior”

El artículo 25 regula un derecho de tanteo a favor del Gobierno Vasco, para sí o para otras instituciones públicas o de carácter cultural sin ánimo de lucro, de modo que quien se proponga transmitir un bien cultural calificado o inventariado deberá notificar fehacientemente al Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco con indicación del precio y condiciones en que se proponga realizar aquélla, debiendo acreditar también la identidad del adquirente.

No habiéndose justificado la notificación de la transmisión de la finca en la forma indicada en los citados preceptos, procede suspender la inscripción solicitada.

Contra la presente calificación registral (...)

Vitoria-Gastéiz, diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno. El registrador, Fdo. Alberto Montes O'Connor.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. M., en nombre y representación de la sociedad «Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A.», interpuso recurso el día 22 de febrero de 2022 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Primero. Que el pasado 25 de noviembre de 2021 D. D. C. R., en representación de Repsol Comercial presentó ante el Registro de la Propiedad N.º 3 de Vitoria-Gasteiz (el “Registro de la Propiedad”) escritura pública otorgada en Madrid, por el Notario D. Lorenzo Guirado Sanz, de fecha 23 de septiembre de 1998, con número de protocolo 2.771 (la “Escritura Pública”), acreditativa del cambio de titularidad de la Finca Registral (...) con la finalidad de solicitar ante el Registro de la Propiedad el cambio de titularidad de la Finca Registral a su actual titular Repsol Comercial.

Segundo. Que en la Escritura Pública se exponen los siguientes hechos:

1. Que Repsol Comercial era el accionista único de la sociedad Goyalsa, S.A. (“Goyalsa”)

2. Que en la Junta General Universal de Accionistas de Goyalsa de 25 de junio de 1998 se adoptaron, entre otros acuerdos, (i) la disolución de Goyalsa con extinción de su personalidad jurídica, (ii) que no se procediera a la liquidación de la sociedad y que todo el patrimonio social, activo y pasivo, quedase transmitido, como consecuencia y en el momento de la disolución, a Repsol Comercial, como accionista único, que sucedería a título universal en los derechos y obligaciones de la sociedad extinguida Goyalsa.

3. Que se declaró, a todos los efectos legales, disuelta y extinguida sin liquidación la sociedad Goyalsa y se transmitió el conjunto de su patrimonio social, activo y pasivo, a su accionista único Repsol Comercial, que sucedió a título universal en todos sus derechos y obligaciones a Goyalsa.

4. Que se solicitaba a los registradores de la propiedad competentes la inscripción a nombre de Repsol Comercial de todos los bienes y derechos que consten o se hagan constar en los Registros de Propiedad a nombre de Goyalsa, entre los que se encontraban la Finca Registral objeto de la Calificación Registral, cuyo detalle se incluyó en el Documento N.º 3 de la Escritura Pública, a efectos de facilitar las inscripciones que procedan en los registros públicos.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Inaplicabilidad del artículo 25 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco

Indica el Sr. Registrador en la Calificación Registral que "La finca registral 17308 del Ayuntamiento de Vitoria objeto de la escritura que se califica está incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural, con la categoría de monumento, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco, según Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de fecha dos de febrero de mil novecientos noventa y cinco, quedando sujeta al derecho de tanteo a favor del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco del artículo 25 de la citada Ley, según resulta de nota al margen de la inscripción 1.^a".

Como consecuencia de lo anterior, el Sr. Registrador decide suspender la inscripción de la Finca Registral como consecuencia de no haber justificado la notificación de la transmisión de la Finca Registral en la forma indicada en el artículo 25 de la Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco (en adelante, Ley 7/1990).

Sin embargo, el citado artículo 25 de la Ley 7/1990 reza literalmente lo siguiente (...):

"1. Toda pretensión de venta de un bien cultural calificado o inventariado deberá ser fehacientemente notificada al Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco con indicación del precio y condiciones en que se proponga realizar aquélla, debiendo acreditar también la identidad del adquirente. Los subastadores deberán notificar igualmente, y con suficiente antelación, las subastas públicas en que se pretenda enajenar cualquier bien integrante del patrimonio cultural vasco.

2. En el plazo de dos meses, el órgano que corresponda del departamento competente en materia de cultura podrá ejercer el derecho de tanteo para sí o para otras instituciones públicas o de carácter cultural sin ánimo de lucro, obligándose al pago del precio convenido. El ejercicio del derecho de tanteo requerirá que la institución para la que se ejerce adopte previamente, por el órgano en cada caso competente, el acuerdo de adquisición onerosa pertinente, con la necesaria reserva presupuestaria o, en el caso de instituciones de naturaleza no pública, garantía de pago, al objeto de materializar la adquisición que se acuerde.

3. En los casos en que el Gobierno Vasco no ejerza el derecho de tanteo, si la venta no queda formalizada en las condiciones notificadas o si, a pesar de no haber variado las condiciones inicialmente establecidas, ha transcurrido un año sin que el contrato haya quedado formalizado, el enajenante estará nuevamente obligado en los términos previstos en el apartado 1.

4. Cuando se trate de bienes integrados en conjuntos monumentales no calificados individualmente, únicamente se podrá hacer uso de este derecho respecto de aquéllos que hayan sido reseñados en el régimen de protección del conjunto como de singular relevancia.

5. Si la pretensión de venta y sus condiciones no han sido notificadas correctamente, se podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo."

En el caso que nos encontramos, en ningún momento ha habido una pretensión de venta de la finca registral, sino que la misma ha sido transmitida de la disuelta Goyalsa a su accionista único, Repsol Comercial, como consecuencia, tal y como indica la Escritura Pública, de la disolución sin liquidación de Goyalsa, y la consecuente transmisión del conjunto de su patrimonio social, activo y pasivo, a su accionista único Repsol Comercial, que sucedió a título universal en todos sus derechos y obligaciones a la sociedad que se extingue.

En vista de lo anterior, se acredita que no ha habido ninguna pretensión de venta en relación a la Finca Registral, sino que la misma se integró en el patrimonio de Repsol Comercial como consecuencia de lo indicado ut supra. Por tanto, no era requerido llevar a cabo por el anterior titular de la Finca Registral el procedimiento indicado en el citado

artículo 25 de la Ley 7/1990, y, en consecuencia, el órgano que corresponda del departamento competente en materia de cultura del Gobierno Vasco no disponía en este supuesto del derecho de tanteo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 7 de marzo de 2022, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 25 y 26.2 de la derogada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, vigente en el momento del otorgamiento de la escritura; 40 de la vigente Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de septiembre de 1991 y 10 de diciembre de 2007, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de septiembre de 2021.

1. Según nota al margen de la inscripción 1.^a de determinada finca, ésta se encuentra incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural con la categoría de monumento, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, según Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 2 de febrero de 1995.

Presentada ahora escritura autorizada de elevación a público de acuerdos sociales por la que se procede a la disolución y liquidación de la sociedad titular registral del bien, se procede a la adjudicación de su activo y pasivo al socio único de la misma, la sociedad mercantil «Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A.» solicitando el cambio de titularidad registral del bien.

El registrador suspende la inscripción por entender que queda sujeta la transmisión al derecho de tanteo a favor del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco del artículo 25 de la Ley 7/1990, de julio, vigente en el momento del otorgamiento de la escritura. Considera que, no habiéndose justificado la notificación de la transmisión de la finca en la forma indicada en los citados preceptos, procede suspender la inscripción solicitada.

El recurrente entiende, por el contrario, que no procede tanteo y retracto legal alguno por no existir venta alguna del inmueble, sino disolución y liquidación de la sociedad titular registral del bien.

2. La nota de calificación está basada en los artículos 25 y 26 de la derogada Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, vigente en el momento del otorgamiento.

El citado artículo 26 disponía que los «registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición relativos a bienes culturales calificados y a los inventariados cuando no les acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado primero del artículo anterior».

Y el artículo 25 de esta ley establecía lo siguiente:

«1. Toda pretensión de venta de un bien cultural calificado o inventariado deberá ser fehacientemente notificada al Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco con indicación del precio y condiciones en que se proponga realizar aquélla, debiendo acreditar también la identidad del adquirente. Los subastadores deberán notificar igualmente, y con suficiente antelación, las subastas públicas en que se pretenda enajenar cualquier bien integrante del patrimonio cultural vasco.

2. En el plazo de dos meses, el órgano que corresponda del departamento competente en materia de cultura podrá ejercer el derecho de tanteo para sí o para otras instituciones públicas o de carácter cultural sin ánimo de lucro, obligándose al pago del precio convenido. El ejercicio del derecho de tanteo requerirá que la institución para la que se ejerce adopte previamente, por el órgano en cada caso competente, el acuerdo

de adquisición onerosa pertinente, con la necesaria reserva presupuestaria o, en el caso de instituciones de naturaleza no pública, garantía de pago, al objeto de materializar la adquisición que se acuerde.

3. En los casos en que el Gobierno Vasco no ejerza el derecho de tanteo, si la venta no queda formalizada en las condiciones notificadas o si, a pesar de no haber variado las condiciones inicialmente establecidas, ha transcurrido un año sin que el contrato haya quedado formalizado, el enajenante estará nuevamente obligado en los términos previstos en el apartado 1.

4. Cuando se trate de bienes integrados en conjuntos monumentales no calificados individualmente, únicamente se podrá hacer uso de este derecho respecto de aquéllos que hayan sido reseñados en el régimen de protección del conjunto como de singular relevancia.

5. Si la pretensión de venta y sus condiciones no han sido notificadas correctamente, se podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el derecho de tanteo, el de retracto en el plazo de dos meses a partir de la fecha en que se tenga conocimiento fehaciente de la venta».

3. El vigente artículo 40 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, dispone lo siguiente:

«1. La Administración General de la CAPV ostentará los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones inter vivos onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial de los bienes culturales de protección especial.

2. En el plazo de tres meses, el órgano que corresponda de la Administración General de la CAPV podrá ejercer el derecho de tanteo para sí o para otras administraciones o instituciones públicas o de carácter cultural sin ánimo de lucro, obligándose al pago del precio convenido. El ejercicio del derecho de tanteo requerirá que la administración o institución para la que se ejerce adopte previamente, por el órgano en cada caso competente, el acuerdo de adquisición onerosa pertinente, con la necesaria reserva presupuestaria o, en el caso de instituciones de naturaleza no pública, garantía de pago, al objeto de materializar la adquisición que se acuerde.

3. El procedimiento para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se someterá a las siguientes prescripciones:

a) La persona transmitente deberá notificar fehacientemente al departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco su pretensión de transmitir el bien cultural, señalando el precio, aplazamiento de pago si existiera, identidad del adquirente y el resto de condiciones fundamentales de la transmisión.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, al departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, con indicación de precio e identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria.

c) Recibida la notificación fehaciente de la pretensión de la transmisión en tiempo y forma, la Administración General de la CAPV podrá comunicar su renuncia al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia a la persona transmitente. Si la Administración no ejercitara el tanteo en el plazo de tres meses siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) La Administración General de la CAPV podrá ejercer el derecho de retracto en los siguientes supuestos:

d.1 En el caso de falta de notificación de la persona transmitente, o si ésta resulta incompleta o deficiente.

d.2 Si se ha llevado a efecto la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo.

d.3 Si transcurrido el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo se ha llevado a efecto la transmisión modificando las condiciones señaladas en la notificación.

d.4 Se podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses en las condiciones previamente reseñadas. El cómputo del plazo para el ejercicio del derecho de retracto se iniciará desde el momento en que se tuviera conocimiento por cualquier medio de que la transmisión se ha llevado a efecto.

4. Cuando se trate de bienes integrados en conjuntos monumentales, así como otras categorías de bienes de carácter no individualizado, únicamente se podrá hacer uso de este derecho respecto de aquellos que hayan sido reseñados en el régimen de protección del conjunto como de protección especial de forma individualizada.

5. Sin perjuicio del obligado cumplimiento de las determinaciones establecidas en este artículo para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas inter vivos de bienes culturales de protección especial, y a fin de garantizar el conocimiento de las transacciones previstas, las personas promotoras de subastas de bienes culturales de protección especial deberán notificar al departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, con una antelación mínima de un mes, la celebración de las subastas en las que se pretenda enajenar dichos bienes. La notificación deberá indicar la fecha, hora y lugar de celebración de la subasta, así como el precio de salida a subasta del bien.

6. Las y los notarios y registradores de la propiedad denegarán, en el ejercicio de sus facultades, la formalización en escritura pública y la inscripción de los títulos de adquisición de los bienes culturales de protección especial, cuando no se les acredite debidamente la existencia de la notificación, en los términos señalados anteriormente. Asimismo, deberán notificar al departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de bienes culturales de protección especial, sometidas al derecho de adquisición preferente de la Administración, que no incorporen las notificaciones exigidas en esta ley. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio».

4. Este precepto regulador del derecho de tanteo legal a favor del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco (y en parecidos términos la norma derogada vigente en el momento del otorgamiento) está claramente referido a transmisiones «inter vivos» onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial de los bienes culturales de protección especial, esto es a supuestos de transmisión donde por existir contraprestación dineraria existe la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo contemplado en la legislación sobre Patrimonio Cultural Vasco.

5. No ocurre así en el caso a que se refiere la nota de calificación en este recurso, pues la liquidación derivada de la disolución de una sociedad, no constituye una transmisión onerosa en la que exista una contraprestación, ni por tanto existe la posibilidad contemplada en la norma de pago del precio convenido por parte de quien ejerce el derecho de tanteo.

6. Como ya dijera la Resolución de este Centro Directivo de 10 de septiembre de 2021, la disolución y liquidación de una sociedad mercantil se rige por su normativa específica, y su causa económico-jurídica (la restitución del activo social a los socios, una vez pagados a los acreedores) no puede equipararse a la de la adquisición por precio o contraprestación o cualquier otro título oneroso, como es la compraventa.

7. Este criterio ya ha sido sostenido en Resoluciones anteriores (véase Resolución de 10 de diciembre de 2007) excluyendo del ámbito de los derechos de adquisición preferente de carácter legal, salvo expresa referencia en la Ley, los supuestos traslativos del dominio que no permitan subrogarse por pago del importe del precio en la posición del comprador, tales como permuta, cesión de vivienda por renta vitalicia, adjudicación de la cosa común arrendada a uno de los comuneros, etc.); así como las transmisiones a

título gratuito (herencia, legado, donación); las donaciones remuneratorias y las aportaciones «in natura» a sociedades.

En definitiva, en todos los casos de imposibilidad por parte del retrayente de reembolsar al adquirente en cuyo lugar se subroga, la prestación por él realizada.

8. Finalmente debe recordarse a este respecto, que es ya doctrina de este Centro Directivo (véase Resolución de 5 de septiembre de 1991) el criterio restrictivo que ha de presidir la interpretación de las limitaciones del derecho de propiedad, de cuya naturaleza participan inequívocamente los derechos de tanteo y retracto de carácter legal, por lo que no caben interpretaciones extensivas forzadas de la norma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 6 de abril de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.