

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

18755 *RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre depósito de las cuentas anuales de Benalcontrol, S.L.*

En el expediente 1/07 sobre depósito de las cuentas anuales de «Benalcontrol, S.L.».

Hechos

I

Solicitado en el Registro Mercantil de Málaga el depósito de los documentos contables correspondientes al ejercicio 2006 de «BENALCONTROL, S.L.», la titular del Registro Mercantil n.º I de dicha localidad, con fecha 31 de julio de 2007, acordó no practicarlo por haber observado el siguiente defecto:

«Falta aportar el informe de auditores de cuentas, firmado por éstos (art. 366.1.5.º URRM)».

II

La sociedad, a través de su administrador D. José Luis Fuentes García, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 3 de septiembre de 2007 alegando que se trata de una sociedad no obligada a presentar informe de auditoría y que las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2006 fueron aprobadas con fecha 29 de junio de 2007 y depositadas en el Registro Mercantil el 17 de julio del mismo año, es decir, dentro del plazo legal establecido al efecto sin que en dicha fecha se hubiera comunicado a la empresa el nombramiento de auditor solicitado. La única notificación recibida corresponde a la resolución de fecha 28 de junio de 2007, en virtud de la cual se desestimaba el recurso por ella interpuesto contra el nombramiento de auditor.

No resulta posible presentar el pretendido informe de auditoría junto a las cuentas anuales cuando la designación no se ha notificado a la empresa ni los auditores han contactado con ésta para la elaboración del mismo. El incumplimiento de la obligación por el Registro Mercantil de designar o notificar la designación dentro de plazo con el fin de que pueda practicarse dicho informe y presentarlo con las cuentas anuales en su debido momento, o el incumplimiento por parte del auditor designado de contactar con la empresa a los efectos descritos, no puede determinar la falta de inscripción de las cuentas anuales, con los consiguientes perjuicios al verse privada de tal derecho por causas ajenas y no imputables a la sociedad.

III

La Registradora Mercantil n.º 1 de Málaga, con fecha 10 de septiembre de 2007, emitió el preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 205.2 y 218 a 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, la Disposición adicional 24 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los artículos 359, 361 y 365 a 374 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de abril de 2003, 19 de febrero y 5 de mayo de 2004, 16 de diciembre de 2005 y 31 de agosto de 2007.

Procede confirmar en el presente expediente –y por su propio fundamento– la calificación de la Registradora Mercantil n.º I de Málaga que no hace sino reiterar la doctrina de este Centro Directivo que pone de manifiesto que no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales de una sociedad si no se presenta el correspondiente informe del auditor de cuentas cuando en las sociedades no obligadas a verificación contable se hubiese solicitado por los socios minoritarios el nombramiento registral (artículo 366.1.5.º del Reglamento del Registro Mercantil). En el caso que nos ocupa existió tal solicitud, acordándose la procedencia del nombramiento y designándose el correspondiente auditor, sin que al presentarse las cuentas a depósito por la sociedad se haya acompañado el preceptivo informe.

No desvirtúan este fundamento jurídico las alegaciones que la sociedad invoca. Es indiferente la causa por la que la auditoría no ha sido realizada, ya que lo cierto es que no lo ha sido. Además, en contra de lo que la sociedad señala, consta en el expediente que la solicitud de nombramiento le fue notificada por correo certificado con acuse de recibo; que el 10 de mayo de 2007 este Centro Directivo resolvió desestimar su recurso de alzada contra dicho nombramiento –lo que según manifiesta la propia sociedad le fue notificado por el Registro Mercantil el 28 de junio de 2007–; y que la Registradora Mercantil nombró auditor de cuentas a «Fay & Co Auditores, S.L.» el 9 de julio de 2007, que aceptó el cargo con la misma fecha.

En su virtud, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por D. José Luis Fuentes García, administrador de «Benalcontrol, S.L.», contra la calificación efectuada por la Registradora Mercantil n.º I de Málaga el 31 de julio de 2007 respecto al depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2006.

Contra esta resolución los legalmente legitimados podrán recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil competente por razón de la capital de provincia donde radique 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 24, de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y el artículo 86.ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Lo que, con devolución del expediente, traslado a V.S. para su conocimiento y a fin de que proceda a su notificación a los interesados.

Madrid, 30 de septiembre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

18756 *RESOLUCIÓN de 23 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Luis Gómez Tristán, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca unilateral.*

En el recurso interpuesto por don José Luis Gómez Tristán, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Santoña, don Emilio Durán de la Colina, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca unilateral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Enrique Cachón Blanco, de fecha 20 de febrero de 2008, don José Luis Gómez

Tristán, en su propio nombre y en el de su esposa, otorgó escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santoña (Cantabria) notificación de defectos conforme a lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Documento: Escritura pública. Autoridad: José Enrique Cachón Blanco. Fecha: 20-02-2008 Protocolo/Procedimiento: 592 Entrada: 1.474/AN1 Diario: 131 Asiento: 1.917/0 Fecha calificación: 25-4-2008 Hechos: Escritura de cancelación de una hipoteca unilateral que no ha sido aceptada por los acreedores. Acuerdo: Suspender la práctica de la cancelación solicitada por no haberse cumplido lo preceptuado en los Artículos 141, párrafo Segundo de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, así como Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 23-9-1987, 11-4-1991, 28-10-1992, 11-4-2000 y 3-6-2000. Fundamentos de Derecho: Artículo 141 Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Forma de subsanación: Efectuar el requerimiento previsto en dichos artículos. Medios de impugnación: Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y Notariados en el plazo de un mes a contar desde su notificación en la forma y según los trámites previstos en el artículo 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, o podrán impugnarlo directamente ante el Juzgado competente por razón de la situación de la finca en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas de Juicio verbal previstas en los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria, al Real Decreto 1.039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio e impugnación que el interesado entienda procedente. Santoña, a 25 de abril de 2006. Fdo. Emilio Durán de la Colina.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Labordet Parga, en representación de don José Luis Gómez Tristán, interpone recurso basándose precisamente en que no hubo requerimiento para la aceptación de la hipoteca, por lo que entiende que no hay hipoteca válidamente constituida, por lo que puede cancelarse a petición del dueño de la finca.

IV

El Registrador emitió informe el día 17 de Junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 82, 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1991, y las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991 y 28 de octubre de 1992 y 3 de junio de 2000.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar una hipoteca unilateral a instancia de los dueños de la finca, ante la falta de aceptación de la hipoteca por parte del acreedor, quien no fue requerido para que realizara la aceptación. El recurrente entiende que con esto ya es suficiente para entender que no hay hipoteca válidamente constituida.

2. La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en el artículo 141 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento: sólo puede cancelarse la hipoteca unilateral, a petición del dueño de la finca y expresando su consentimiento en escritura pública, sin necesidad de consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó (y por tanto sin seguir la regla general de consentimiento del titular registral del derecho, que se establece en el artículo 82 de la misma Ley), cuando transcurran dos meses desde el requerimiento que le hayan realizado los deudores para que realice la aceptación sin que ésta haya tenido lugar.

3. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los vistos) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos

los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral. Por ello ha de confirmarse el criterio del Registrador, toda vez que la escritura calificada –único documento presentado– no acredita que la sociedad acreedora favorecida por la hipoteca haya sido advertida sobre la posibilidad de cancelación del gravamen a instancia del dueño de la finca hipotecada en los términos reglamentariamente establecidos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

18757

RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Enrique y doña Isabel Quejido Martín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, a la inscripción de una partición judicial de herencia.

En el recurso interpuesto por don Carlos Valmaseda Santiago en nombre y representación de don Enrique y doña Isabel Quejido Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a la inscripción de una partición judicial de herencia.

Hechos

I

Se presenta en el Registro la escritura de protocolización de operaciones particionales, aprobada judicialmente, otorgada por los contadores-partidores nombrados por el Juez, acompañada por el testamento de la causante y los documentos complementarios. La cláusula pertinente del testamento dice así: «Las fincas rústicas heredadas por la testadora pasarán a doña Ana Julia M.H., con tal de que no abandone a su madre D.F.H.G. sustituyéndola su madre si la premuere; fallecidas ambas les sucederán los más próximos parientes consanguíneos en este momento de la testadora.»

El cuaderno particional tiene por objeto dar cumplimiento a la sustitución fideicomisaria establecida, por haber fallecido las primeramente instituidas. Los contadores partidores estiman que los parientes más cercanos de la testadora son los ocho colaterales en sexto grado personados en el proceso, adjudicándose los bienes a los mismos por octavas partes indivisas.

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento por cuanto en el procedimiento de división judicial de herencia 224/03 del Juzgado de Primera Instancia número dos de Torrijos, se señala expresamente en los apartados tercero y cuarto que «no cabe descartar la existencia de ignorados parientes en igual grado de consanguinidad con la testadora que el de las interesadas en el procedimiento», y habida consideración de que los efectos de una sentencia se concretan a las partes litigantes, como es de rigor, sin que puedan extenderse a personas que no han intervenido en el procedimiento y así lo tiene declarado la DGRN en Resolución de 15 de noviembre de 2005 –B.O.E. número 9 al 11 de enero de 2006–, no puede inscribirse la partición judicial en tanto no se acredite que quienes intervinieron en el procedimiento son todos y los únicos interesados en la partición que se pretende. El defecto puede subsanarse mediante acta de notoriedad que acredite los llamados a la sustitución fideicomisaria conforme al artículo 82 del Reglamento Hipotecario. Pues conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecinueve de febrero de dos mil siete –BOE 22 de marzo– «es reiterada la doctrina de este centro directivo que si bien es cierto el deber de cumplir de los Registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral