

II. Resoluciones de la Dirección General

POR FRANCISO JAVIER GÓMEZ GÁLIGO,
FERNANDO CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA,
LUIS M.^a CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA,
JOAQUÍN TORRENTE GARCÍA DE LA MATA
y ANGEL VALERO FERNÁNDEZ-REYES

EN LOS TITULOS INMATRICULADORES —AUNQUE SE TRATE DE VENTA OTORGADA POR EL JUEZ EN REBELDIA DEL DEMANDADO— NECESARIAMENTE DEBE CONSTAR EL TITULO DE ADQUISICION DEL TRANSMITENTE (ART. 205 LH, EN RELACION CON EL 298.1.º RH.) (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE JULIO DE 1993. BOE DE 3 DE AGOSTO.)

Hechos.—I. El 27 de noviembre de 1986, ante el Notario de Antequera don Juan Espejo Fraile, se otorgó escritura de compraventa por el Juez de Primera Instancia de aquel partido, actuando por rebeldía de don Francisco Godoy Moreno y don Joaquín Marchant Molina y su esposa doña Natividad Rivera Conejo.

Por dicha escritura se transmítían tres parcelas de terreno en determinada urbanización y paraje del término de Villanueva del Trabuco, compradas por el demandante al demandado en contrato verbal celebrado en septiembre de 1976. En los expositivos del documento público se consigna que no consta en Autos el título de adquisición del transferente, desconociéndose su situación registral y si existen o no cargas, así como su estado posesorio.

II. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción solicitada en el precedente documento por adolecer de los siguientes defectos subsanables:

1.º Si bien se trata de un título público anterior en más de un año a la fecha en que se solicita la inscripción, conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario, y consta el nombre de la persona, que aunque representado por el Juez al existir rebeldía, la vende al solicitante, sin embargo se afirma que los títulos de adquisición por el transmitente no constan en autos, con lo que no se puede cumplir la exigencia del párrafo 2.º del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que necesariamente ha de ser tenido en cuenta al aplicar el artículo 298 del Reglamento Hipotecario anteriormente dicho, ya que ambos están relacionados y por tanto no se podría hacer constar las circunstancias esenciales de la adquisición anterior a la que se pretende constatar.

2.º Dicho transmitente, según consta, se encuentra en estado de casado, por lo que se desconoce si el bien le pertenece con carácter privativo o ganancial y por tanto si se han cumplido todos los requisitos exigidos para que la enajenación del bien sea válida.

3.º No consta que el título se haya presentado en el Ayuntamiento a que pertenece la finca a efectos del arbitrio municipal de plusvalía.

No se ha solicitado anotación preventiva.

Archidona, a 8 de abril de 1991.—El Registrador.—Fdo.: Pilar Martín Moya».

Existe una segunda de nota de calificación en los siguientes términos: «Presentada de nuevo la escritura, junto con una instancia privada, con firmas debidamente legitimadas, por los compradores, certificación catastral de encontrarse las fincas catastradas a nombre del vendedor, y certificación expedida por el Ayuntamiento de Villanueva del Trabuco acreditativa de que si bien el Impuesto de Plusvalía existe en el citado Ayuntamiento, no se aplicaba a las transmisiones a las cuales afectaba; se confirma la anterior nota de calificación, si bien, con respecto al defecto subsanable invocado en primer lugar, cabe afirmar que aun cuando se presenta una certificación catastral acreditativa de que las fincas se encuentran catastradas a nombre del vendedor, esto sólo serviría en el caso de que la escritura que precede no tuviese un año de antigüedad y fuese utilizado el artículo 298 en su párrafo 3.º, en cuyo caso seguiría siendo necesaria la constancia, si no documentada, sí al menos en el documento inscribible, de las circunstancias relativas a la transmisión del vendedor, ya que las mismas han de ser conocidas para poderlas hacer constar en la inscripción, de acuerdo con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En cuanto a la afirmación contenida en el apartado 1.º de la citada instancia privada, al afirmar que existe un contrato de compraventa entre vendedor y comprador, que fue elevado a público, no coincide con el contenido de la escritura a la que acompaña, en la que el negocio jurídico que se lleva a cabo es una compraventa y no una elevación a público, ya que el contrato privado existente entre ellos es un contrato verbal y no un documento privado susceptible de elevar a público. Con respecto al defecto alegado en tercer lugar, ha sido totalmente subsanado.

Archidona, a 11 de julio de 1991».

III. El 20 de noviembre de 1990, a instancia de la Letrada Gracia Isabel García Navarro, se expide por la Registradora certificación en la que se expresa que las parcelas cuestionadas «no aparecen inscritas a nombre de persona física o jurídica alguna, al menos con las características y linderos reflejados en sus respectivas descripciones».

IV. Don Joaquín Carrión Pastor, en nombre y representación de don Joaquín Marchan Molina y doña Natividad Rivera Conejo, interpuso recurso gubernativo en el que se alega:

a) La aportación de certificado del Catastro en el que se demuestra la titularidad del transmitente, con lo que se cumple lo estipulado en el artículo 205.2.º de la Ley Hipotecaria, en concordancia con el artículo 298.3.º del Reglamento Hipotecario;

b) En cuanto al segundo defecto, en lo que respecta al Juez de Primera Instancia, como consecuencia de un procedimiento declarativo, se subroga en el lugar del transmitente, lo hace para todos sus efectos y consecuencias, por lo que debe presumirse de la actuación del Juzgado una plena legalidad alegándose el artículo 118 de la Constitución y el 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, preciso es hacer constar que el hecho de que el transmitente

sea de estado casado y se desconoce si el bien a inscribir le pertenecía con carácter privativo o ganancial, exige una remisión a la diligencia del Juzgado competente.

V. La Registradora de la Propiedad informó:

1. Que debe ser recordado el alcance y contenido del artículo 100 del Reglamento Hipotecario sobre calificación de documentos judiciales. Que en este caso el documento presentado no fue mandamiento o testimonio, sino una escritura pública, sin que se modifique su naturaleza por el hecho de actuar el Juez como otorgante en rebeldía del transmitente, debiendo considerarse cumplido el mandato judicial emanado del procedimiento declarativo por el hecho del otorgamiento de la escritura.

2. Que en el título calificado se pretende la inmatriculación de tres parcelas utilizando el procedimiento del artículo 298, párrafo 1.1.º, del Reglamento Hipotecario. Al respecto, es cierto que las fincas no se hallaban inmatriculadas a favor de persona alguna según fue certificado, así como la existencia de un título público anterior en más de un año al día en que se solicitó la inscripción. Pero aunque es cierto que el transmitente no está obligado a probar mediante documento fehaciente su adquisición, no es menos cierto que, de acuerdo con el artículo 205, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria y al hablar de las circunstancias que debe contener el asiento de inmatriculación, afirma que necesariamente deberán figurar en el mismo las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, cuya falta daría lugar a la aplicación del artículo 98.2.º del Reglamento Hipotecario y, por tanto, la nulidad de las inscripciones. Este primer defecto no queda subsanado por el hecho de haber sido presentada certificación catastral acreditativa de que el transmitente es dueño de las fincas.

3. El segundo defecto de la nota alude al desconocimiento del carácter privativo o ganancial de la finca que el Juez, en representación de don Francisco Godoy Moreno, enajena. De las circunstancias personales del transmitente se deduce que éste se encuentra casado, y no se especifica que lo esté bajo régimen distinto del legal que sería el de gananciales. No resulta la exclusiva pertenencia del marido sobre el bien, por lo que de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al calificar la capacidad del otorgante, debe recordarse el artículo 1.377 del Código Civil, pues de lo contrario no podría saberse si se han cumplido los requisitos legales para que dicha enajenación tenga plena efectividad.

VI. Don Francisco Pérez Venegas, Juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Antequera, informó:

1.º Que el título inscribible no será en este caso la sentencia firme ejecutada, sino la propia copia notarial del otorgamiento de la escritura, remitiéndose la pretensión deducida, así como los documentos aportados, en que interviene el órgano judicial supliendo la voluntad rebelde de una de las partes.

2.º Que al no existir ninguna mención en autos a la transferencia anterior, la cual sirve de elemento puente para poder verificar la inmatriculación, procede confirmar el defecto alegado por la Registradora.

3.º En cuanto al segundo punto de la nota, el mismo es reiterativo, dado que entre las circunstancias esenciales de la adquisición anterior se encuentra sin duda el carácter con que quedó perteneciendo al transmitente la finca vendida; sólo en el caso de que subsanado el primer defecto se hiciere constar entre aquellas circunstancias que la finca es ganancial, procedería exigir aclaración en torno a ello. Hasta que ello no se produjere, con la exigencia del artículo 205, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria basta para calificar el acto.

VII. El excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia acordó para mejorar proveer, de conformidad con el artículo 124 del Reglamento Hipotecario, la aportación de la sentencia dictada en el procedimiento de menor cuantía. Vista la cual dictó auto estimatorio del recurso interpuesto con base en la siguiente fundamentación jurídica: La señora Jueza sustituye al vendedor por incomparecencia del mismo, pero en todo caso la virtualidad, origen, contenido y alcance de dicha escritura tiene causa directa de la sentencia dictada en autos de menor cuantía número 442 de 1985, con fecha de 14 de diciembre de 1985, y constituye la instrumentación y ejecución directa y material de su parte dispositiva. La demanda generadora de dicho proceso postula una específica condena al demandado para que otorgue escritura de compraventa y por tanto dicho otorgamiento constituye un pronunciamiento principal del fallo. A este respecto es de tener en cuenta y aplicar la doctrina contenida en la Resolución de 15 de julio de 1988, que respecto al artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable por analogía al supuesto ahora debatido, establece consolidando anteriores pronunciamientos que cuando el Juez otorga de oficio una escritura no actúa en representación del deudor o dueño de la finca, sino en ejercicio de la potestad jurisdiccional cuyos resultados se imponen a los dueños con, sin o contra su voluntad. El otorgamiento de la escritura con la intervención del Juez es la ejecución directa de una sentencia. Negar eficacia a dicha escritura constituye una extralimitación de lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

VIII. La Registradora de la Propiedad apeló el Auto ante esta Dirección General manteniéndose en sus alegaciones y además en que no existe extralimitación en el cumplimiento del artículo 100 del Reglamento Hipotecario en cuanto dado el principio dispositivo que inspira el proceso civil, el Juez no se pronuncia sobre si el contrato reúne los requisitos necesarios para su validez. El documento calificado es notarial, en ningún momento judicial, ya que la actividad del Juez se limita, en prórroga de su jurisdicción, a materializar la solemnización exigida por el artículo 1.280 y pedida en el proceso, y no a sustituir la voluntad de ninguno de los contratantes. Por ello la calificación del Registrador ha de desarrollarse plenamente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En cuanto al segundo defecto, se carece de los elementos necesarios para calificar la disponibilidad del vendedor sobre el bien al no constarle el carácter con que el referido bien fue adquirido en su momento.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.252, 1.279, 1.280 y 1.377 del Código Civil; 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 98, 100, 298 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 15 de julio de 1988.

1. En el presente recurso se debate sobre si la escritura de venta otorgada por el Juez en representación del demandado por la que se da cumplimiento a una anterior sentencia, en la que se condenaba a éste a efectuar dicho otorgamiento, es título suficiente para la inmatriculación de las fincas vendidas en el Registro de la Propiedad, habida cuenta que:

a) El demandado y condenado, Francisco Godoy Moreno, es persona casada y domiciliada en Villanueva del Rosario (Málaga) y no se acredita el carácter privativo.

b) El Juez sólo actúa en la escritura en representación de uno de los cónyuges (del marido) y no aparece que el otro cónyuge haya tenido intervención alguna en las actuaciones judiciales.

2. Si se tiene en cuenta la presunción de ganancialidad de todos los bienes del matrimonio en tanto no se acredita su carácter privativo (vid. art. 1.361 Código Civil), así como la coparticipación de ambos cónyuges en la gestión y disposición de los bienes comunes (vid. art. 1.375 Código Civil), es indudable la imposibilidad de acceder a la inscripción del documento cuestionado por más que se trate de una escritura de compraventa otorgada por el Juez en representación del condenado y en vía de ejecución de sentencia, toda vez que no aparece en las actuaciones judiciales haya tenido intervención alguna el otro cónyuge. No se revisa con ello (ni podría hacerse por el Registrador, dada la limitación de sus facultades calificadoras respecto de los documentos judiciales —vid. art. 100 del Reglamento Hipotecario—) la verdadera eficacia de la sentencia y de la consiguiente escritura pública, ni se menoscaba el deber de colaboración con la Justicia que incumbe a toda persona o entidad pública o privada (art. 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Lo que ocurre es que esa actuación judicial encaminada a dar forma pública y efecto real a un consentimiento contractual anterior y resultante de un proceso entablado exclusivamente contra uno de los cónyuges suple, ciertamente, la conducta del cónyuge vendedor; pero dado que en materia de gananciales rige el principio de codisposición, ni la sola conducta de uno de los cónyuges ni la decisión judicial que la suple basta para entender que es plenamente válida la enajenación del bien ganancial; lo contrario, sobre vulnerar la eficacia relativa de la cosa juzgada (1.252 Código Civil) y desconocer las facultades de codisposición que al cónyuge no demandado correspondían sobre los bienes en cuestión, implicaría su indefensión y el desconocimiento flagrante del principio constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional de los propios derechos a intereses legítimos (art. 24 Constitución Española).

3. Mas aunque la escritura otorgada por el Juez tuviera plenos efectos traslativos, tampoco podría ser título suficiente para la inmatriculación porque el primero de los defectos de la nota impugnada debe también prosperar. De la conjunción de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298.1.º de su Reglamento se desprende que aunque se entienda que no es necesario acreditar fehacientemente la previa adquisición del derecho por el transmitente, esto no exime de la necesidad de indicar en el título inmatriculador —para su posterior constancia en la inscripción— los datos esenciales de la previa adquisición, tal como resulta del párrafo segundo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Y no cabe invocar, por lo demás, un exceso en la labor calificadora del Registrador respecto de los documentos judiciales, pues no hay decisión judicial de que hubiera de practicarse la inmatriculación, aparte de que esta decisión no podría ser adoptada en un mero juicio entre partes determinadas, cuyas sentencias tienen fuerza de cosa juzgada sólo entre los litigantes y son dictadas sin necesidad de que en las actuaciones sean cumplidos los trámites, típicos del expediente de dominio, que la Ley exige en garantía del interés de otras personas y, señaladamente, la intervención del Ministerio Fiscal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado.

Madrid, 6 de julio de 1993.—El Director general, *Antonio Pau Pedrón*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Comentario.—Según esta resolución no son inscribibles los títulos públicos inmatriculadores a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria si no se expresa el título de adquisición del transferente.

La calificación registral tiene un ámbito de actuación mucho mayor cuando se trata de escritura notarial que un documento judicial, ya que el Registrador no puede cuestionar el fundamento de las resoluciones judiciales.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario tan sólo autoriza al Registrador a entrar en aquellos extremos procesales o de fondo que puedan implicar indefensión para quienes tienen algún derecho inscrito sobre la finca. Así es interpretado este artículo, a la luz del principio constitucional de tutela efectiva y de unidad de jurisdicción, por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones recientes (cfr. RDGRN de 5 de julio de 1993 para lo cual no es calificable si después de las tres subastas previstas en la LEC es o no posible la celebración de una nueva subasta). La DGRN insiste en que no es susceptible de calificación registral el fondo de la resolución judicial ni el cumplimiento de los trámites procesales, respecto de los cuales existen los recursos procedentes.

En el mismo sentido se pronunció la RDGRN de 13 de febrero de 1992, que admitió la anotación de embargo sobre un bien patrimonial de una entidad local (pese al tenor literal del art. 154 de la Ley de Haciendas Locales), por entender que en modo alguno puede el Registrador calificar si los razonamientos jurídicos por los que el Juzgador concluye su fallo están o no ajustados a Derecho o si el fallo ha de ser tachado de ilegal. Lo que sí debe apreciar es si el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por la Ley para evitar que se produzca indefensión procesal y contravención del principio constitucional de tutela efectiva (ídem, RDGRN 21-10-1992).

Sin embargo, tratándose de escrituras públicas el ámbito de calificación es muy superior. Y en tal concepto deben incluirse las escrituras públicas de venta otorgadas por el Juez en rebeldía del demandado en un juicio declarativo (v.gr., de elevación a público de documento privado de compra).

La calificación registral de las escrituras públicas abarca todos los requisitos exigidos por el Ordenamiento para que una relación jurídica sea susceptible de publicidad registral, y en consecuencia se extiende tanto al negocio que la genera, en su aspecto material y formal, como a la propia relación jurídica constituida.

Por eso establece el artículo 18 de la LH que la calificación abarca la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos; en definitiva, tanto el título en sentido material como formal.

Es decir, podríamos distinguir en la calificación registral dos grandes materias: el título y la relación jurídico-real constituida.

I. EL TÍTULO

Dentro del título, como hemos visto, la calificación abarca tanto el aspecto formal como el sustantivo.

A) TÍTULO FORMAL

El documento presentado a inscripción (título en sentido formal) deberá reunir la forma adecuada al negocio jurídico celebrado, así como los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para practicar la inscripción.

a) *Forma adecuada al negocio jurídico celebrado*

En esta materia la calificación registral deberá apreciar si el negocio es de los llamados *solemnes*, en los cuales la forma es sustancial, o si está sujeto a la regla general de libertad de forma del artículo 1.278 CC.

En los actos o negocios *solemnes*, como puede ser la donación de inmuebles (art. 633 CC), sucesión testamentaria (art. 687 CC), aportación de inmuebles a sociedad civil (art. 1.667), etc., la calificación de la forma será especialmente necesaria y rigurosa, pues afecta al contenido (cfr. art. 98 RH).

Sin embargo, la calificación también se extiende a la forma de los demás negocios *no solemnes*, pues aunque sean válidos sin necesidad de requisitos especiales de forma, a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad se exige por la Ley Hipotecaria la forma pública (art. 3.º LH), esta vez no ya como requisito esencial, sino por su especial valor probatorio (art. 1.280.1.º CC). En este sentido deberá tener en cuenta que la regla general de documentación pública para la inscripción tiene no obstante numerosas *excepciones en las que es suficiente el documento privado* (v.gr., instancia de heredero único, art. 14 LH; créditos refaccionarios, art. 155 RH; subsanación de errores, art. 110 RH; anotación preventiva de derecho hereditario, art. 146 RH; distribución de responsabilidad hipotecaria, art. 216 RH; etc.).

b) *Requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para practicar la inscripción*

Además de examinar la forma del documento propiamente dicha, el Registrador deberá comprobar que éste reúne todos los requisitos exigidos por la legislación para que el documento se inscriba.

Entre otros muchos, tales requisitos serán:

— que consten las *circunstancias necesarias para practicar los asientos*, recogidas especialmente en el artículo 9.º LH y 51 de su Reglamento;

— cumplimiento de *obligaciones fiscales*: el Registrador exigirá que se acredite el pago o exención del impuesto que genere la transmisión (art. 254 LH), aunque no podrá examinar si está correctamente liquidado (art. 107 RH);

— cumplimiento de *licencias administrativas*: previas inscripciones en Registros administrativos, autorizaciones militares para compra por extranjeros en zonas de acceso restringido, licencias de parcelación en las segregaciones y divisiones de terrenos, licencias municipales de edificación para inscribir declaraciones de obras nuevas, autorizaciones administrativas para transmisión de concesiones, etc. A este respecto, la reforma del artículo 98 RH por Reforma de 12 de noviembre de 1982 ha suprimido la inscripción de los actos sujetos a licencia administrativa en tanto no conste ésta;

— que se hayan practicado las *notificaciones* exigidas por la Ley según los casos a otros titulares de derechos sobre la finca: así ocurre en los embargos de bienes gananciales (art. 144 RH), enajenación de bienes arrendados (art. 55 LAU), subastas en procedimientos de apremio o judiciales sumarios (art. 131 LH), etc.

B) TÍTULO MATERIAL

La calificación del título material comprende la de todos los requisitos necesarios para su validez, a los que ya hemos hecho referencia:

— *consentimiento*: el Registrador deberá calificar la capacidad del otorgante y la inexistencia de vicios del consentimiento, aunque por regla general éstos no son apreciables a menos que existan manifestaciones formales de los mismos (v.gr., que se dijera que se actúa bajo amenaza);

— *objeto*: el objeto debe ser lícito, debe ser transmisible (quedan excluidos los muebles y los inmuebles *extracomercium* como los bienes demaniales) y no estar sujeto a prohibición legal o voluntaria de disposición (las voluntarias se pueden imponer por regla general si el acto es gratuito);

— *causa*: la causa del negocio debe ser verdadera y lícita (art. 1.275 CC) y adecuada al efecto que se pretende (ya vimos como, v.gr., no tiene virtualidad traslativa una venta cuando se realiza en funciones de mera garantía de una deuda). Y además, aunque a efectos civiles se presume su existencia (art. 1.277 CC), a efectos registrales debe estar expresamente manifestada, dado que nuestro sistema inmobiliario no admite el consentimiento puramente formal (v.gr., una cancelación de una hipoteca debe expresar a qué causa de extinción de la obligación responde).

Además de todo ello el Registrador deberá calificar en el título material, la *legitimación para disponer* en el otorgante, pues aun siendo el negocio válido no será eficaz si no existe conexión entre el negocio y la titularidad del objeto del negocio (v.gr., no será inscribible la venta de cosa ajena). Desde el plano de vista registral se atenderá a estos efectos a la titularidad expresada por el Registro, siendo indiferente que no se ajuste a la realidad mientras no se desvirtúe (arts. 32 y 38 LH).

En definitiva, el Registrador calificará el *tracto sucesivo*, que no es una cuestión de mera concatenación de titulares, sino que incide en la existencia o no de legitimación.

Esto es lo que sucede precisamente en la resolución que comentamos (RDGRN de 6-7-1993), en la que no está acreditado que el inmueble sobre el que se dispone sea privativo o ganancial, ya que no se expresa el título de adquisición en la escritura de venta. Es decir, no se acredita la plena legitimación para disponer en el transferente.

II. LA RELACION JURIDICO-REAL CONSTITUIDA

Finalmente el Registrador calificará si la relación nacida del negocio celebrado tiene eficacia real, bien porque es determinante de algún derecho real típico (dominio, usufructo, servidumbre, superficie, censo, etc.), bien porque aún sin estar expresamente tipificado reúne los requisitos necesarios para configurarse como derecho real (eficacia real, determinación, plazo, causa justificante) —v.gr., derecho de tanteo, opción, etc.

A este respecto el Registrador considerará como exigencias estructurales del sistema los principios hipotecarios doctrinal y jurisprudencialmente aceptados (determinación, claridad, etc.).

En especial tendrá en cuenta si a pesar de no ser determinante de una relación jurídico-real tiene vocación a ello (*ius ad rem*) o la Ley permite su acceso para facilitar las resultas de un proceso o la afección de los bienes a

determinadas responsabilidades, en cuyo caso el acceso al Registro será posible, si bien de manera provisional, a través del asiento de anotación (anotaciones de demanda, de embargo).

Para ejercer la calificación el Registrador tan sólo puede tener en cuenta los asientos del Registro y los documentos presentados (art. 18 LH), sin poder tener en cuenta datos extrarregistrales. Es así una *calificación puramente formal*.

EL RESULTADO de la calificación será el de denegar la inscripción si la falta es insubsanable, o de suspenderla con posibilidad de practicar anotación preventiva si la falta es subsanable (art. 65 LH).

Así se ha mantenido por la doctrina que son *faltas insubsanables* del título en sentido *material* los defectos que determinan la inexistencia del negocio, los negocios nulos de pleno derecho, los carentes de trascendencia real, los carentes de firmeza, los absolutamente indeterminados, los negocios irrelevantes o realizados sin poder de representación, los realizados sin capacidad de disposición o sin legitimación y los contrarios a principios u obstáculos de carácter definitivo, y en su aspecto *formal*, los títulos con defecto de forma sustancial, los documentos en que se haya omitido alguna de las circunstancias que hagan inviable la presentación, así como los documentos privados y los públicos que por defecto de forma queden convertidos en documentos privados. Y *faltas subsanables*, en su aspecto *material*, los negocios anulables, con validez suspendida, los realizados con representación no acreditada, los incompatibles con derechos contradictorios inscritos sujetos a caducidad, así como los contrarios a principios hipotecarios u obstáculos no definitivos, y en su aspecto *formal*, aquellos en que se hubieran omitido circunstancias necesarias para la inscripción sin impedir la presentación del título, los títulos con defecto de forma no sustancial y los que adolezcan de falta de claridad (GÓMEZ GÁLLIGO, *Defectos en los documentos presentados a inscripción: Distinción entre faltas subsanables e insubsanables*, pág. 288).

Lo que no podrá calificar serán categorías de ineficacia sobrevenidas a la celebración del negocio (como la rescindibilidad de los contratos o la inoficiosidad de donaciones) ni tampoco la fecha del documento público ni de los hechos cubiertos por la fe del Notario autorizante (art. 1.218 CC).

F. J. G. G.

EL CAMBIO DE OBJETO SOCIAL DE UNA SOCIEDAD LIMITADA NO EXIGE PREVIA PUBLICACION DE ANUNCIOS EN LA PRENSA. (RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS DE 21 DE JUNIO DE 1993. BOE DE 9 DE JULIO Y BCNR DE SEPTIEMBRE.)

Supuesto de hecho.—Una sociedad de responsabilidad limitada amplía el objeto social mediante la inclusión en el mismo de actividades relacionadas con las que integraban aquél.

Presentada la escritura a registración, es calificada desfavorablemente y se suspende la inscripción por no darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 163 del Reglamento del Registro Mercantil en relación con el artículo 177 del propio texto, referente a la necesidad de publicar en la prensa los anuncios pertinentes.

Recurso.—Subsanado el defecto y practicadas las publicaciones, el Notario autorizante recurre, a efectos doctrinales, la nota de calificación y argumenta