

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19274 *Resolución de 11 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Clemente a inscribir la adjudicación de una finca en escritura de disolución y liquidación de Grupo Sindical de Colonización.*

En el recurso interpuesto por don J. V. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Clemente, doña Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos, a inscribir la adjudicación de una finca en escritura de disolución y liquidación de Grupo Sindical de Colonización.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 6 de julio de 2001 por el notario de Belmonte, don Rafael de Estrada Fernández-Hontoria, con el número 1.005 de protocolo, don J., don G. y don S. L. V., como únicos socios o miembros que manifestaban ser del disuelto «Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa», que se hallaba disuelto de pleno derecho conforme a la legislación vigente, según también exponían, dando al acto de otorgamiento el carácter de junta general universal, acordaban proceder a la liquidación del mencionado grupo sindical, ya disuelto por Ley, y adjudicaban, entre otras, la finca registral número 744 del término municipal de Cañada Juncosa, que figuraba inscrita a favor del citado grupo sindical, a don J. L. V., quien compensaba mediante la entrega en metálico a los otros dos comparecientes, quienes confesaban recibir la cantidad entregada. Los tres comparecientes, en virtud de los acuerdos adoptados, se daban por enteramente pagados de sus derechos e, igualmente, daban por disuelto y liquidado el Grupo Sindical de Colonización del que formaban parte, que quedaba plenamente extinguido para el futuro, y solicitaban expresamente la inscripción de las fincas objeto de la escritura, entre ellas la mencionada, en favor del adjudicatario, don J. L. V.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Clemente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Previa calificación del documento presentado, y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, he resuelto suspender la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Se presenta en este Registro bajo el asiento 1557 del Diario 54 copia de la escritura autorizada por el Notario de Belmonte con fecha de 6 de julio de 2001 y número de protocolo 1.005 de disolución y liquidación del grupo sindical de colonización.

Resulta necesario acreditación que relacione –identifique a los comparecientes, como “únicos socios o miembros del disuelto Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa” tal y como manifiestan en el título mediante documentación administrativa o acreditativa de tal relación– pertenencia.

A tal efecto se entiende necesaria la presentación de la escritura de constitución del Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa. así como su reglamento debidamente aprobado por Ministerio de Agricultura de conformidad con la DA 2.ª de la Ley 54/1968, de 27 de julio, de Ordenación Rural, y DF 4.ª de la Ley 118/1973, de 12 de enero; y el acuerdo de liquidación adoptado por la respectiva Junta Rectora, al objeto de determinar que los comparecientes son los únicos socios del Grupo Sindical de Colonización, tal como manifiestan en el título calificado, así como la normativa- condiciones a las que sus respectivos estatutos- reglamentación sujetan la disolución y liquidación del Grupo, sin perjuicio de otros medios de prueba admitidos en Derecho, sin que al efecto se entienda bastante la mera manifestación de los comparecientes; todo ello de conformidad con los principios de determinación hipotecaria, legitimación y fe pública registral, principios que imponen la necesidad de claridad, congruencia y precisión en los pronunciamientos registrales –y, por ende, en los títulos que motivan la práctica de los mismos– con el fin de garantizar adecuadamente la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

DT 2.ª RD 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto que regula las SAT.–“Las antiguos Grupos Sindicales de Colonización legalmente inscritos, deberán adaptar sus Estatutos a los preceptos contenidos en el presente Real Decreto. En otro caso, quedarán disueltos de pleno derecho”,

Fundamentos de Derecho.

Art. 18 LH: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción; así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Art. 21.1 LH; “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”.

Art. 98. “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la firma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Principio registral de tracto sucesivo en sentido material y formal.

Art. 20.1.º y 2.º LH “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.

RDGRyN 19 abril 1.999 considera el tracto sucesivo material, que implica el respeto a la cadena de titularidades, cómo insoslayable.

DT 2.ª RD 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto que regula las SAT.–“Los antiguos Grupos Sindicales de Colonización legalmente inscritos, deberán adaptar sus Estatutos a los preceptos contenidos en el presente Real Decreto. En otro caso, quedarán disueltos de pleno derecho”.

Ley 54/1968, de 27 de julio, de Ordenación Rural; DA 2.ª- “El Ministerio de Agricultura, a propuesta de la Organización Sindical, aprobará los Reglamentos tipo para los Grupos Sindicales, los que disfrutarán de la capacidad de obrar suficiente para el

cumplimiento de sus fines, una vez inscritos en el Registro de Grupos Sindicales de Colonización establecido por las disposiciones vigentes”.

DF 4.ª Ley 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la ley de reforma y desarrollo agrario.—“El Ministerio de Agricultura a propuesta de la Organización Sindical, aprobará los Reglamentos tipo para los Grupos Sindicales, los que disfrutarán de la capacidad de obrar suficiente para el cumplimiento de sus fines, una vez inscritos en el Registro de Grupos Sindicales de Colonización establecido por las disposiciones vigentes”.

Art 1669 CC.—“No tendrán personalidad jurídica las sociedades cuyos pactos se mantengan secretos entre los socios, y en que cada uno de éstos contrate en su propio nombre con los terceros. Esta clase de sociedades se registrará por las disposiciones relativas a la comunidad de bienes”.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Durante la vigencia del asiento de presentación puede solicitarse anotación preventiva de suspensión de acuerdo con lo previsto en los artículos 42.9, 65 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación podrán (...)

En San Clemente, a 12 de julio de 2021. La registradora (firma ilegible). Fdo; Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. A. interpuso recurso el día 13 de agosto de 2021 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. El 16 de agosto de 2001, D. J. V. P., con DNI (...), compra en escritura pública con n.º de protocolo 1.182, la finca número 3 del polígono 1 del Término Municipal de Cañada Juncosa (...).

Dicha finca la compra a J. L. V. y C. L. L.

Segundo. La finca objeto de la compra por parte de J. V. P. le pertenece a J. L. V. por adjudicación de la misma según consta en la escritura de Disolución del Grupo Sindical de Colonización 14.633 de Cañada Juncosa, n.º de protocolo 1005, de fecha 6 de julio de 2001 (...).

No obstante, en el Registro de la Propiedad de San Clemente figura a fecha de hoy a nombre del Grupo Sindical de Colonización 14.633 de Cañada Juncosa.

Tercero. J. V. P. lleva la escritura de compraventa con n.º de protocolo 1.182 a inscribir, y el 27 de septiembre de 2010 el Registro de la Propiedad de San Clemente califica como defectuosa la inscripción, “debiendo aportar escritura de constitución o acuerdo de la Junta de disolución y liquidación de la sociedad para poder determinar que los comparecientes son los únicos socios del Grupo Sindical”. Art. 1669 del Código Civil. Desconocemos si en ese momento se presentó la escritura de disolución del Grupo Sindical (...).

Tras varias consultas, en Delegación de Agricultura, JJCC, en Cuenca, tanto en SAT como en la Cámara Agraria de Cuenca y en el Ministerio de Medio Rural y Marino, informan que no consta nada de este Grupo Sindical, lo cual se trasladó en su momento al Registro, denegándose la inscripción (...)

Cuarto. El 11 de agosto de 2020 procedimos a presentar nuevamente la Escritura de Compraventa junto con la de Disolución del Grupo Sindical para proceder a inscribir la finca objeto de compra por parte de J. V. P.

Con fecha 11-9-2020 se nos da traslado de la calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad, en el que se nos vuelve a pedir “resulta necesario acreditación que relacione a los comparecientes, que manifiestan ser los únicos socios o miembros del

disuelto Grupo Sindical de Colonización n.º 14633 de Cañada Juncosa con el indicado grupo mediante documentación administrativa o acreditativa de tal relación...” (...).

Al solicitar por segunda vez la inscripción (y dando cumplimiento a lo solicitado en la primera inscripción, que era aportar acuerdo de la Junta de disolución y liquidación de la sociedad para poder determinar que los comparecientes son los únicos socios del Grupo Sindical), se nos requiere para que demostremos documentalmente que los socios que firman la escritura de disolución son los únicos socios.

Ya en 2010 se nos informó por parte de dos administraciones públicas que no había ningún registro del Grupo Sindical, no obstante volvimos a requerirles la información solicitada por el Registro, obteniendo contestación del Registro de SAT, Servicio de alimentación en Cuenca, Archivo histórico provincial en Cuenca, todo ello vía e-mail (...) Estos correos fueron remitidos al Registro de la Propiedad de San Clemente, y vía telefónica se nos trasladó que no eran suficientes los correos electrónicos y que debían ser por un canal oficial, por lo que a través del Registro electrónico solicitamos información a la Delegación de Agricultura en Cuenca y al Archivo Central del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en Madrid, obteniendo las siguientes comunicaciones:

1. Carta emitida por el Secretario Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, Delegación provincial de Cuenca, de fecha 7 de octubre de 2020, por la que se nos informa que el archivo puede estar en el Archivo Central del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (...).

2. Notificación electrónica de la Jefa de Servicio del Archivo Central del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de fecha 29 de octubre de 2020, siendo el único lugar donde hay anotaciones de este Grupo Sindical en el Servicio del Archivo Central del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (...).

La Jefa de Servicio del Archivo Central del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, por la cual se nos notifican [sic] por un lado, lo referente a:

1. Obra Sindical de Colonización Libro de presentación, en el cual consta inscrito el Grupo Sindical el 22 de agosto de 1973.

2. Libro de Registro para los años 1972-1977, en cuya última línea figura Grupo Sindical de Colonización 14.633 de Cañada Juncosa, cuyo número de socios son 3, coincidiendo con los tres socios que manifiestan [sic] que son los únicos socios en la escritura de disolución del dicho grupo sindical.

Toda esta documentación se aportó la Registro de la Propiedad de San Clemente el día 30 de octubre de 2020, tanto por correo electrónico como en papel.

Aportamos también documento firmado en el año 1973, firmado por C. L. L., Secretaria Interventora del Grupo Sindical, en el que acuerdan pedir un préstamo al IRYDA donde se faculta al presidente D. J. L. V..., firmado por D. J. L. V. como presidente y Dña. C. L. como secretaria (...)

Según la escritura de disolución (...) los únicos socios son:

- J. L. V.
- G. L. V.
- S. L. V.

De los tres socios, el único fallecido es J. L. V., siendo su mujer C. L. L., secretaria del grupo sindical (...).

Debido a los años transcurridos desde que se disolvió el Grupo Sindical y la avanzada edad de los socios, no les consta que tengan ningún documento de la época que acredite que son los únicos socios, lo cual no es inusual máxime cuando ni la propia administración guarda registros oficiales de la época más allá de los aportados junto con este escrito (...).

Es la única información disponible que hemos localizado, pues estos grupos sindicales desaparecieron en el año 1981, cuando por Decreto 1776/1981 pasaban a ser

SAT adoptando los estatutos y preceptos contenidos en este decreto, o bien pasaban a estar disueltos de pleno derecho. En este caso el Grupo Sindical de Colonización 14.633 de Cañada Juncosa no se convirtieron en SAT, de ahí que no haya nada ningún registro posterior donde se refleje el nombre de los socios, pues si ese hubiese sido el caso estaría la SAT registrada a que dio lugar y teniendo en cuenta que en este Decreto en su "Artículo 4. Documentación social. Las SAT llevarán, en orden y al día, los siguientes libros a) Libro de registro de socios."

Lo que sí queda claro es que en la escritura de disolución firmada ante notario se indica claramente que eran tres los socios y eso coincide con el Libro de Registro para los años 72/77, siendo esta toda la documentación oficial que hay relativa al Grupo Sindical de Colonización 14633 de Cañada Juncosa.

Quinto. Con todo lo anterior y por entrada 1038 se presenta nuevamente la escritura para calificación, haciendo referencia al contenido de la certificación registral (...) y en la que, como inscripción 3.^a se describe la adquisición de esta tierra por el Grupo Sindical referido, mediante escritura de compraventa e hipoteca. En dicha escritura de hipoteca se encuentra unida la certificación (...) sobre el acuerdo de Junta General del Grupo Sindical y en la que figura como secretaria D.^a C. L. L. y así fue inscrito dicho documento. Aportándose ahora, certificado emitido por la, aún vigente, secretaria del Grupo Sindical.

Sexto. Atendiendo a los hechos descritos y a la acreditación documental, oficial, que se aporta con el presente recurso y que consta en los archivos y registros del Registro de la Propiedad de San Clemente. Entendemos que la calificación negativa del Registro es contraria a derecho y perjudica los intereses de esta parte, dicho sea con todos los respetos al titular de dicho respecto y en exclusivos términos de defensa.

Fundamentos de Derecho:

I. Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del Registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de esta Ley.

Estando esta parte legitimada de conformidad con lo dispuesto en el Art.325.a) al tratarse del comprador de la finca adjudicada en la escritura de fecha 06/07/2001 (disolución), por escritura posterior de compraventa de fecha 16 agosto de 2001 (...)

II. Por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil).

En nuestro caso se trata de un contrato de compraventa, en el que aparecen tres personas que manifiestan [sic] al notario, bajo su responsabilidad, que son los únicos socios de una entidad, extinguida por ley, sin liquidar, denominada Grupo Sindical Colonización 14.633 de Cañadajuncosa [sic]. Entidades disueltas por RD 1776/1981 de 3 de agosto. sociedad disuelta pero no liquidada y, por ello, jurídicamente existente.

Tratándose, por lo tanto, de un contrato totalmente válido y con todos sus requisitos necesarios para desplegar efectos jurídicos.

La seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad, no se ve comprometida en este caso, dado que estas mismas personas son las que comparecen ante Notario para liquidar la entidad, legalmente disuelta. Y es que, como ya expresara el

Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, “a Notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles”. Pero no les corresponde el Juicio de valor sobre la actuación de los comparecientes, que asumen personalmente la responsabilidad de sus declaraciones y máxime, cuando no resulta posible, como se ha acreditado con la documentación aportada [sic], que existen registros oficiales de los que pueda obtenerse un documento o los documentos que requiere el Registro.

III. Debe tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán “(...) la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, (...) así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (...)”. Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de este.

Ahora bien, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se exige la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante; y la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado–, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado. Por ello, sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá controlar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo, pues en ninguna norma se impone dicha manifestación, a diferencia de lo que acontece en otros supuestos en los que se exige determinada manifestación del otorgante y la falta del requisito establecido (como, por ejemplo, la manifestación sobre la falta de carácter de vivienda habitual de la familia –artículo 91 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 1320 del Código Civil–, la inexistencia de arrendamiento de la finca vendida, según los artículos 25.5 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y 11.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, etc.) constituye impedimento legal para la práctica del asiento.

Cabe concluir, por tanto, que con la manifestación del compareciente y la asunción de las responsabilidades por la falsedad de sus afirmaciones, ha cumplido el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación, sin documentación confirmatoria, pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos; todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad, para el caso de que no fueran ciertas las manifestaciones de los comparecientes en la escritura de liquidación, de exigir la responsabilidad procedente si su actuación no fuese conforme a derecho.»

IV

La registradora de la Propiedad de San Clemente emitió informe el día 24 de agosto de 2021, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 38, 40, 82, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 35 y 1259 del Código Civil; la Ley de 25 de noviembre de 1940 de Colonizaciones de Interés Local; la Ley de 27 de abril de 1946 que modifica la de 25 de noviembre de 1940 de «Colonizaciones de interés local»; el Decreto de 10 de enero de 1947 por el que se

aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley de 27 de abril de 1946 sobre colonizaciones de interés local; las Órdenes del Ministerio de Agricultura de 11 de junio y 5 de julio de 1941, por las que se aprueba el Reglamento Orgánico del Grupo Sindical de Colonización, y de 25 de agosto de 1941, por la que se aprueba el Reglamento de los Grupos Sindicales Menores de Colonización; la disposición adicional segunda de la Ley 54/1968, de 27 de julio, de Ordenación Rural; la disposición final cuarta del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 31/1977, de 2 de junio, sobre extinción de la sindicación obligatoria, reforma de estructuras sindicales y reconversión del Organismo autónomo «Administración Institucional de Servicios Socio-Profesionales»; la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto que regula las Sociedades Agrarias de Transformación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2010, 18 de mayo de 2016, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 23 de enero y 21 de julio de 2017 y 6 y 21 de junio, 11 de julio y 28 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 y 26 de mayo de 2021.

1. Se plantea en este expediente si es posible inscribir la adjudicación de una finca llevada a cabo en la liquidación de un Grupo Sindical de Colonización disuelto por disposición legal en virtud de un acuerdo de liquidación del mismo adoptado por tres personas que manifiestan ser los únicos socios o miembros de dicho grupo, sin acreditarlo, y que dan al acto de otorgamiento de la escritura presentada el carácter de junta general universal del mencionado grupo.

2. En la resolución del presente expediente es necesario analizar el carácter de los Grupos Sindicales de Colonización.

Los Grupos Sindicales de Colonización constituyeron, en su día, un cauce por el que se hizo discurrir una parte del asociacionismo agrario.

La creación de estos grupos fue prevista en la Ley de 25 de noviembre de 1940 de Colonizaciones de Interés Local, que en su artículo tercero estableció que podían solicitar los auxilios fijados por la misma ley, entre otros, las entidades, sindicatos o agrupaciones de toda índole constituidas con fines agrícolas.

En desarrollo de esta previsión, la Orden del Ministerio de Agricultura de 11 de junio de 1941 dispuso que, a los efectos de lo dispuesto en la citada Ley de 25 de noviembre de 1940, los grupos de productores que se organicen y que soliciten el auxilio del Instituto Nacional de Colonización se constituirían bajo la denominación de «Grupo Sindical de Colonización», a través de la Obra Sindical de Colonización, de la Delegación Nacional de Sindicatos.

Poco después se dictó la Orden del Ministerio de Agricultura de 5 de julio de 1941, por la que se aprueba el Reglamento Orgánico del Grupo Sindical de Colonización.

A efectos de lo que ahora interesa, en dicho Reglamento se establece que el Grupo Sindical es una agrupación de productores para la realización de obras o mejoras de interés local (artículo 1); que el capital social del grupo estará representado por resguardos nominativos expedidos a favor de los productores que lo integran, resguardos nominativos que conceden a su titular una participación en el disfrute de las obras o mejoras que se realicen y de los beneficios comunes que se obtengan equivalente a la parte alícuota del capital social que el resguardo representa y que se inscribirán en el libro que a tal efecto llevará la Obra Sindical de Colonización, sin que la transmisión de los mismos produzca efecto en tanto no se haya tomado razón en el expresado libro y expedido nuevo título a favor del cesionario, previa anulación del transmitido (artículo 5); que los órganos del grupo sindical son el jefe del grupo, la junta rectora y la junta general (artículo 9); que el jefe del grupo sindical, que por este solo hecho lo es de la junta rectora, representa y obliga al grupo sindical y a todos y a cada uno de los productores que lo integran (artículo 10); y que la junta rectora es el órgano de gestión del grupo sindical (artículo 13) y le corresponde la gestión de los asuntos que

interesan al grupo sindical y la ejecución de los acuerdos de la junta general que no exijan facultades representativas (artículo 17).

Es de destacar el marcado carácter intervencionista de la Administración por cuanto el jefe no era elegido por los miembros del Grupo Sindical de Colonización, tenía derecho de veto de los acuerdos de las juntas generales y rectoras. Asimismo, quedaban sometidos a la Disciplina de la Delegación Nacional de Sindicatos de FET y de las JONS y en el seno de la Obra Sindical de Colonización.

Por otro lado, para aquellos Grupos Sindicales de Colonización de menos de diez productores, como parece ser el caso que nos ocupa, por Orden del Ministerio de Agricultura de 25 de agosto de 1941 se aprueba el Reglamento de los Grupos Sindicales Menores de Colonización, que en realidad lo que hace es modificar determinados aspectos del Reglamento antes mencionado para adaptarlo a las especiales necesidades de funcionamiento de estos pequeños grupos o grupos menores. Así, como órganos del grupo sindical en estos casos establece solo el presidente del grupo y la junta rectora, pero no la junta general, pues la junta rectora está formada por todos los productores que integran el grupo.

Es necesario citar también, entre la regulación de estos grupos, el Reglamento de la Obra Sindical de Colonización, establecido por Orden de la Delegación Nacional de Sindicatos de 20 de marzo de 1943, y el Reglamento del Registro de Grupos Sindicales de Colonización, aprobado por Orden de la Delegación Nacional de Sindicatos de 30 de septiembre de 1943.

Además, por Ley de 27 de abril de 1946 se modifica la citada Ley de 25 de noviembre de 1940 y también se aprueba para el desarrollo de esta Ley de 1946 el Reglamento de 10 de enero de 1947.

Mencionan asimismo a los Grupos Sindicales de Colonización la disposición adicional segunda de la Ley 54/1968, de 27 de julio, de Ordenación Rural, y la disposición final cuarta del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, ambas con el mismo contenido, que es que el Ministerio de Agricultura a propuesta de la Organización Sindical, aprobará los reglamentos tipo para los grupos sindicales, los que disfrutarán de la capacidad de obrar suficiente para el cumplimiento de sus fines, una vez inscritos en el Registro de Grupos Sindicales de Colonización establecido por las disposiciones vigentes.

De todo lo anterior resulta que los Grupos Sindicales de Colonización son entidades asociativas de interés particular con personalidad jurídica y patrimonio propios e independientes de los de sus asociados, cuya naturaleza jurídica no se define de manera nítida en ninguna disposición. No son simples asociaciones civiles de interés particular reguladas en el artículo 35 del Código Civil, sino que sus finalidades económicas, industriales o comerciales y el hecho de aportarse un capital a las mismas, junto con otras características de su regulación, las aproximan a las sociedades.

Con posterioridad, el Real Decreto-ley 31/1977, de 2 de junio, sobre extinción de la sindicación obligatoria, reforma de estructuras sindicales y reconversión del Organismo autónomo «Administración Institucional de Servicios Socio-Profesionales», facultó al Gobierno, en su disposición adicional segunda, a regular y adaptar los Grupos Sindicales de Colonización a las nuevas Sociedades Agrarias de Transformación y finalmente la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto que regula las Sociedades Agrarias de Transformación, dispuso que «los antiguos Grupos Sindicales de Colonización legalmente inscritos, deberán adaptar sus Estatutos a los preceptos contenidos en el presente Real Decreto. En otro caso, quedarán disueltos de pleno derecho».

3. En el caso que ha dado lugar a este expediente, tres personas que manifiestan ser los tres únicos socios del Grupo Sindical de Colonización que es el titular registral de una determinada finca se constituyen en junta general universal del mismo y llevan a cabo la liquidación del disuelto grupo, adjudicando la mencionada finca a uno de los socios.

Esta Dirección General ya ha señalado (cfr. Resolución de 14 de junio de 2010), con relación a las sociedades de capital, que la sociedad tiene personalidad jurídica propia que se aísla de la de sus socios, de forma que estos no ostentan representación alguna, cualquiera que sea su participación, por el hecho de serlo, pues la representación de las sociedades mercantiles corresponde a los administradores sin perjuicio de la posible concesión por estos de poderes (cfr. artículos 128 de la Ley de Sociedades Anónimas y 57 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

A pesar de ello, en este caso es necesario tener en cuenta: que en los Grupos Sindicales de Colonización son los propios productores los únicos que forman parte del grupo; que, a salvo de lo que se disponga en los estatutos de este Grupo Sindical de Colonización en particular, que no se han aportado, si bien las facultades representativas de los Grupos Sindicales de Colonización parece que corresponderían al jefe del mismo, que según lo expuesto debía ser el jefe del sindicato o Hermandad de Labradores a que pertenecieran los productores que integraran el grupo, la Organización Nacional Sindical o sindicato único desapareció al cambiar el anterior régimen por el actual presidido por la Constitución, y por tanto desaparecieron también las hermandades sindicales que la integraban; que en los Grupos Sindicales Menores de Colonización -los de menos de diez productores, como es este caso- la junta rectora está formada por todos los productores que integran el grupo; y que se está llevando a cabo la liquidación del Grupo Sindical de Colonización, disuelto por disposición legal, y que por tanto serían los únicos socios los encargados de decidir acerca de dicha liquidación, es posible admitir la inscripción de la adjudicación en la liquidación en virtud de acuerdo adoptado por todos los socios.

Sin embargo, para que ello sea posible es necesario, tal como señala la registradora en su nota de calificación, que efectivamente los tres comparecientes sean los únicos tres socios del Grupo Sindical de Colonización en cuestión.

Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario los de tracto sucesivo, salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, en virtud de los cuales para inscribir un título en el Registro de la Propiedad es necesario que preste su consentimiento el titular registral del derecho objeto de disposición o gravamen.

En este caso, es una persona jurídica la titular registral y la formación de la voluntad de la misma se realiza a través de sus órganos de representación o de representantes voluntarios designados por estos, por mediación en todo caso de personas físicas. Pero es en todo caso necesario acreditar que las personas físicas que actúan en su nombre tienen efectivamente atribuida esa representación, sin que baste una manifestación al respecto por los comparecientes.

4. Del historial registral de las fincas resulta lo siguiente:

– La inscripción 1.^a, de fecha 23 de septiembre de 1972, consta la adjudicación, por concentración parcelaria, a favor de don J., don G. y don S. L. V.

– Por la inscripción 2.^a, de fecha 30 de septiembre de 1974, por extinción de condominio se adjudican la finca por mitades, don G. y don S. L. V.

– Por la inscripción 3.^a, de fecha 30 de septiembre de 1974, don S. y don G. L. V. venden esta finca junto con cuatro más, y dos más que vende don S. M. J., a favor de «Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa», constituyendo hipoteca a favor del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, junto con derecho de opción y condición suspensiva. Además, por importe de 270.500 pesetas se formalizó póliza de préstamo personal con la fianza solidaria de don G. L. S. don M. C. P., don J. V. L. L. y don J. V. P.

– Ahora, mediante escritura autorizada por el notario de Belmonte, don Rafael de Estrada Fernández-Hontoria, el día 6 de julio de 2001, número 1.005 de protocolo, don J., don G. y don S. L. V., como únicos socios o miembros que manifiestan ser del disuelto «Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa», declaran la disolución y liquidación, procediéndose a la adjudicación de diversas fincas, siendo la calificación negativa de esta escritura la que motiva el presente recurso.

De la escritura presentada de disolución y liquidación del «Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa» no resulta acreditado que los comparecientes fueran los únicos socios del grupo sindical.

Por otro lado, el recurrente aporta una serie de documentos que a su juicio serían suficientes para subsanar el defecto señalado.

Estos documentos no fueron objeto de aportación en la última presentación del documento que ha dado lugar a la calificación objeto de recurso, pues se señala que se aporta esa documentación con el escrito de recurso y que «consta en los archivos y registros del Registro de la Propiedad de San Clemente» (pues ya había sido aportada con anterioridad).

Tales documentos por tanto no pueden ser tenidos en cuenta ahora para la resolución del recurso si no pudieron ser tenidos en cuenta en el momento de la calificación.

Como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, Resoluciones de 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018 y 5 y 26 de mayo de 2021).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Además, los documentos aportados con el recurso, como pone de relieve la registradora en su informe, no son documentos auténticos (con la salvedad de una certificación del mismo Registro que obviamente no es necesario aportar, pues el contenido de los asientos del Registro puede y debe ser consultado por la registradora para calificar), pues son impresiones en papel de correos electrónicos enviados o recibidos por el interesado y de archivos adjuntados a los mismos.

También pretende justificar dicho hecho por medio de un certificado expedido por quien afirma ser la secretaria interventora del grupo, doña C. L. L., que sirvió en su día para comprar e hipotecar la finca por parte del mismo y practicar la inscripción de los mismos. Pero ello de nuevo no acredita el hecho discutido.

Por último, se aporta un certificado expedido el día 26 de enero de 2021 por dicha señora, doña C. L. L. —si bien su firma no se encuentra legitimada y por tanto no queda acreditado que haya sido firmado por ella—, en el que manifiesta ser secretaria interventora del «Grupo Sindical de Colonización número 14.633 de Cañada Juncosa», con sus facultades en vigor, y certifica que a la fecha de otorgamiento de la escritura de disolución y liquidación del Grupo Sindical de Colonización los únicos socios del mismo eran los tres comparecientes en la escritura.

Tampoco sirve este documento para acreditar la condición de únicos socios, por la mencionada falta de legitimación de su firma y porque no se acredita que doña C. L. L. sea la secretaria interventora del Grupo Sindical de Colonización en el momento de expedir la certificación, sin que baste la afirmación de que ya lo era en 1973, según resulta de un certificado incorporado a la escritura de compraventa de la finca ya inscrita, y que sigue siéndolo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 11 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.