



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 28 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se declara la denegación de la inscripción.**

*(BOE de 21 de septiembre de 2016)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Compraventa. Finca inscrita a nombre de una congregación religiosa distinta de la que vende en el contrato.** Las congregaciones religiosas, sus provincias y sus casas acreditan su personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas y, desaparecida una entidad religiosa, debe cancelarse su inscripción en el citado Registro y, absorbida una entidad organizativa por otra, ha de inscribir también el cambio de régimen de funcionamiento y la modificación de datos de la entidad. En el presente expediente la titular registral no es quien interviene en la escritura, se observa que el domicilio, el CIF y el número del Registro de Entidades Religiosas, son distintos. En el presente expediente no quedan acreditadas las «fusiones» y reestructuraciones de las congregaciones religiosas, por lo cual es necesario que queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, o bien mediante certificación del Registro de Entidades Religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones.

#### **PRECEPTOS:**

Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede de 3 de enero de 1979 (Asuntos Jurídicos), art. I.4.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 16, 18 y 20.

RD 594/2015 (Registro de Entidades Religiosas), arts. 3 e), 4, 6.1, 12 y 31.

En el recurso interpuesto por don N. J. A. B. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se declara la denegación de la inscripción solicitada.

#### **Hechos**

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alicante, don Rafael Ferrer Molina, el día 28 de enero de 2016, con número de protocolo 258, la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco», con sede en Roma, e inscrita en el Registro de entidades Religiosas con CIF R-41(...) y en el Ministerio de Justicia con el número 1533 de la Sección Especial, grupo B, número 1533-SE/B, vendió una plaza de garaje a don N. J. A. B. y doña N. I. M. C.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue calificada negativamente con la siguiente nota: «(...) Hechos: - Falta la inscripción del título previo -



escritura otorgada en Sevilla el día nueve de junio de dos mil catorce, ante su Notario don José María Florit de Carranza. La entidad titular ha desaparecido, debiendo pasar su patrimonio a la nueva entidad, cuyo CIF es distinto de la titular registral. Fundamentos de Derecho: - Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria...Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. (...). Alicante, a 14 de abril de 2016. El registrador. Fdo. Fernando Trigo Portela».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don N. J. A. B. interpuso recurso en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Antecedentes de hecho. 1. La Inspectoría Salesiana «San José,» con n.º de Registro de Entidades religiosas 1533-g-SE/B y CIF (...) era titular de la siguiente finca: - Plaza de garaje (...) sito en Alicante, Calle (...) 2. Siendo la Congregación Salesiana la dueña última del inmueble señalado, dicha congregación se organiza en diferentes inspectorías, de acuerdo con la libertad de organización que establece el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Jurídicos de 1979, aplicable al caso. Que, de acuerdo con esta libertad de organización, y en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 9 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, la entidad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco absorbió a la Inspectoría Salesiana «San José», con RER 1533-g-SE/B y CIF (...), desapareciendo ésta como tal y dándose de baja su antiguo CIF y quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones, en las participaciones en las sociedades civiles, en las cuentas y fondos bancarios, en las propiedades muebles e inmuebles, en las subvenciones, en las autorizaciones de apertura y funcionamiento de centros educativos y en los documentos administrativos de formalización de conciertos educativos y en cuantas obligaciones y derechos en el sentido más amplio posible pueda corresponderles (...) Por lo tanto, con el otorgamiento de la escritura de unificación de las inspectorías, se produjo la transmisión del inmueble descrito en el hecho primero a favor de la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco», como entidad absorbente de la «Inspectoría San José». Que en fecha de 28 de enero de 2016, se otorgó escritura autorizada por el notario de Alicante, D. Rafael Sebastián Ferrer Molina, con el número 258/2016 de su protocolo, en la que se procedía a la compraventa del inmueble descrito en el hecho 1, siendo parte compradora esta parte, en el acto de otorgamiento se presentó la escritura de unificación descrita en el hecho precedente, y el notario otorgante referenció todos los datos relevantes de la operación de unificación en la escritura de compraventa (...) En fecha de 28 de enero de 2016, se presentó dicha escritura de compraventa al Registro de la Propiedad n.º 3 de Alicante, causando asiento número 732, del tomo 146 del libro diario y número de entrada 807, instando su inscripción. Ante el requerimiento por parte del Registrador encargado de la Calificación, se aportó por esta parte también la escritura de unificación de las inspectorías. 6. El día 21 de abril de 2016, se notificó a esta parte la calificación desfavorable de la inscripción solicitada, realizada el día 14 de abril de 2016 (...). Fundamentos de Derecho.–Primero.–Naturaleza jurídica de la unificación de la inspectoría salesiana en el territorio sur y este de España, Canarias, Baleares y el principado de Andorra: fusión por absorción. La sociedad de San Francisco de Sales quedó subrogada en todos los derechos y obligaciones de la inspectoría salesiana San José. Se debe tener en cuenta con carácter previo a cualquier tipo de análisis, la naturaleza jurídica que tiene la fusión de las entidades que ha sido detallada en la fundamentación fáctica del presente recurso. En este sentido, es muy importante tener en cuenta lo dispuesto en la escritura pública de fusión de las entidades, a esto se refiere el Expositivo III de la escritura de Unificación de la Inspectoría Salesiana en el Territorio Sur y Este de España, Canarias, Baleares y el Principado

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

de Andorra, que dispone lo siguiente: «Que dicha unificación, e efectos fiscales y civiles, opera como una fusión por absorción de la Inspectoría «María Auxiliadora» respecto de las inspectorías «San José» y «Nuestra Señora de la Merced», va que la primera se mantiene, con su CIF (...) mientras que las otras dos desaparecen como tal, derogándose su erección y dándose de baja los CIF (...) y (...), respectivamente, que no podrán operar desde el día 7 de junio de 2014. Igualmente permanecen con su CIF las casas de Sevilla, Valencia y Barcelona, si bien las casas de Valencia y Barcelona pertenecen ahora a Inspectoría única «María Auxiliadora» de Sevilla». A esta escritura pública de unificación, se hace referencia en la escritura de compraventa del inmueble cuya calificación negativa de entrada, en el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante, recurrimos en reposición. En concreto, la escritura de compraventa señala lo siguiente: «Que en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 9 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, «La Sociedad de San Francisco de Sales. Vulgo “Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco” absorbió a la “Inspectoría Salesiana San José”, con RER 1533-e-SE/B y CIF (...), desapareciendo ésta como tal y dándose de baja su antiguo CIF y quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones, en las participaciones en las sociedades civiles, en las cuentas y fondos bancarios, en las propiedades muebles e inmuebles, en las subvenciones, en las autorizaciones de apertura y funcionamiento de centros educativos y en los documentos administrativos de formalización de conciertos educativos y en cuantas obligaciones y derechos en el sentido más amplio posible pueda corresponderles». Por consiguiente, de lo dicho hasta ahora resulta evidente que la naturaleza de la unificación de las entidades religiosas es la de fusión por absorción, de manera que, en el presente supuesto, se ha producido una sucesión universal de patrimonios como consecuencia de la citada fusión por absorción. Resulta evidente que la escritura de unificación se encuentra perfectamente referenciada en la escritura de compraventa que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Alicante y cuya calificación desfavorable recurrimos mediante el presente recurso gubernativo, esto es así porque en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa se presentó ante el notario la escritura de unificación y, éste pudo comprobar todos los aspectos de la misma. De esta manera, una vez concretada la naturaleza de la operación de unificación de entidades y la referencia expresamente realizada en la escritura de compraventa, por el notario otorgante, a la escritura de unificación de las inspectorías, se debe analizar el tratamiento que, a efectos registrales, ha venido otorgando la doctrina de la DGRN a las operaciones de fusión por absorción. Debemos tener también presente la especial naturaleza que tienen las entidades religiosas y en especial las entidades religiosas católicas de Derecho pontificio de la Iglesia Católica. En este sentido, debemos señalar que el artículo 38 del CC remite, en el ámbito de la adquisición de bienes a lo acordado entre el Estado y la propia Iglesia Católica, teniendo en consecuencia especial relevancia lo dispuesto por el Artículo I del Acuerdo entre el estado español y la Santa Sede sobre asuntos Jurídicos, que dispone lo siguiente: Artículo 1 (...). Es por tanto aplicable prioritariamente en este punto lo dispuesto por el Acuerdo entre la Santa Sede y el Estado Español sobre Asuntos jurídicos y en última instancia las reglas de Derecho Canónico. En este sentido debemos señalar que tanto la Inspectoría “María Auxiliadora” como la «Inspectoría San José» forman parte en última instancia de la Pía Sociedad de San Francisco de Sales, es decir, de la Congregación Salesiana, que tiene la consideración de Instituto Religioso Clerical de Derecho Pontificio desde su fundación en Turín el 18 de diciembre de 1859, sienta ésta su personalidad jurídica canónica y, en consecuencia y de acuerdo con lo dispuesto por el Concordato sobre asuntos jurídicos, su personalidad civil última. Debe, en consecuencia, reconocerse la especial configuración de las entidades de carácter religioso católico, que se rigen por las normas de Derecho Canónico, y que permiten una libertad absoluta de modificación estructural de las diferentes entidades religiosas que conforman en último término, la Iglesia Católica, que

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark rectangular box.The text 'Revista práctica del Derecho CEFLegal.-' is written in a bold, white, sans-serif font, positioned below the logo box. The background of the entire header area is a photograph of a person in a dark suit holding a pair of golden scales of justice.

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

también tiene personalidad jurídica propia y diferenciada de acuerdo con el ordenamiento jurídico y con las normas de Derecho Canónico. Este hecho aparece perfectamente referenciado en la escritura de compraventa del inmueble, en la que la entidad Vendedora es la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco». Es esta la entidad titular del inmueble vendido, y las diferentes modificaciones estructurales operadas de acuerdo con la libertad de organización reconocida por el Concordato con la Santa Sede de 1979 únicamente tiene que ser referenciadas, como se hizo, en el instrumento que se pretende inscribir ya que, lo contrario, sería establecer limitaciones artificiales a la libertad de organización. Por tanto, entendemos que la calificación desfavorable desconoce las especialidades que tienen las entidades de derecho canónico. Por lo tanto lo relevante es que quede constancia de las diferentes modificaciones estructurales que, dentro del marco de libertad que tiene la Iglesia Católica, se pueden llevar a cabo. Esta constancia quedó reflejada mediante la aportación de la escritura de fusión ante el Notario otorgante de la escritura de compraventa, tal y como queda referenciado expresamente en esta última. Segundo.–Tratamiento registral de las operaciones de fusión por absorción, aplicabilidad al supuesto concreto del mecanismo de inscripción previsto en el art. 16 LH cumplimiento del tracto sucesivo mediante el mecanismo del tracto abreviado. Lo dicho hasta ahora evidencia de manera clara que, la operación de unificación de la Inspectoría Salesiana en el Territorio Sur y Este de España, Canarias, Baleares y el Principado de Andorra, tiene la naturaleza jurídica a efectos civiles de fusión por absorción, tal y como aparece reflejado en la escritura de unificación y se encuentra referenciado en la escritura de compraventa del inmueble. Además, ha quedado claro que la fusión supone una sucesión universal de patrimonios, quedando subrogada la sociedad de San Francisco de Sales en todos los derechos y obligaciones de la Inspectoría Salesiana San José Y además, de lo dicho resulta evidente que tanto la entidad absorbente como la absorbida forman parte de la Congregación Salesiana que tiene la consideración de Instituto Religioso Clerical de Derecho Pontificio, siendo esta su personalidad civil última. Consecuentemente con lo dicho, debemos de tener en cuenta el tratamiento registral que debe darse a dicha fusión por absorción, teniendo principalmente en cuenta la doctrina al respecto de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de esta manera se evitara las consecuencias gravosas y, ante todo, desproporcionadas, que pueden suponer inscripciones totalmente superfluas e innecesarias. Entendemos que la solución menos gravosa y que, como tendremos ocasión de comprobar, está siendo generalmente aceptada por la DGRN a la que nos dirigimos, parte de aplicar conjuntamente los siguientes mecanismos: el primero es el establecido en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria que permite el cumplimiento del requisito del tracto sucesivo en su sentido material y, el segundo consiste en la aplicación de lo que se conoce como tracto abreviado, que incide en la vertiente formal del principio de tracto sucesivo, evitando inscripciones superfluas y los innecesarios gravámenes que éstas pueden ocasionar. De acuerdo con lo dicho, debemos centrarnos en primer lugar el mecanismo de inscripción establecido en el artículo 16 de la LH. [...] Entendemos que, dicho precepto, es perfectamente aplicable al supuesto que nos afecta. Nos encontramos, tal y como hemos señalado en el fundamento jurídico precedente, ante una operación de fusión por absorción que conlleva una transmisión universal de los patrimonios de las entidades absorbidas hacia la sociedad absorbente. Por consiguiente, la escritura de fusión es el título mediante el cual se produce una sucesión de carácter universal hacia la entidad absorbente, estando dicha escritura de fusión perfectamente referenciada en la escritura de compraventa que se pretende inscribir. Además, dicha escritura de fusión que es, tal y como hemos señalado, un título de sucesión universal, no describe individualmente todos los bienes que integran el patrimonio de las entidades fusionadas, sino que contiene una cláusula general que se refiere a la subrogación de la entidad absorbente en todos los derechos y obligaciones de las entidades que han sido absorbidas. Resulta evidente que, el supuesto que nos ocupa, es

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a dark red rectangular box.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

perfectamente incardinable en lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley Hipotecaria y, con la aplicación de dicho precepto, se cumple el requisito del tracto sucesivo en su sentido material. Debemos señalar, que la reestructuración de personas jurídicas, en cualquiera de sus formas, no es un fenómeno nuevo ni desconocido a efectos registrales. De hecho, en los últimos años, como consecuencia de la reestructuración del sistema financiero, se han producido numerosas modificaciones estructurales de entidades afectadas por el citado proceso. Estas modificaciones han tenido, como no puede ser de otra manera, reflejo a efectos registrales y han proliferado las resoluciones de la DGRN que se refieren a la posibilidad de aplicar el art. 16 LH en la inscripción. En este sentido, se puede citar la Resolución de la DGRN de 9 de octubre de 2014 (EDD 2014/187111). En ella se trata la traslación al Registro de la Propiedad de las modificaciones estructurales societarias, cualquiera que sea su forma y, en concreto, la aplicabilidad de lo dispuesto en el artículo 16 LH a tales operaciones. En el sentido apuntado, dicha Resolución dispone lo siguiente: «En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/S9, conforme al cual «los dueños de bienes Inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, qué no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir». Esta norma permite, pues, la inscripción a favor del adquirente de los bienes y derechos, cuando en los títulos respectivos no los señalen y describan individualmente, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en la trasmisión los bienes que se traten de inscribir. Ahora bien, tratándose de sucesiones universales motivadas por operaciones de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles prestamente inscritas en el Registro Mercantil, sus requisitos y operativa de inscripción en el Registro de la Propiedad presenta singularidades, especialmente en relación con el título formal inscribible y con la modelización del principio del tracto sucesivo. La trasmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate: que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59 y SI del Reglamento EDL 1947/13, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. artículo 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación, requisito básico con arreglo al artículo 16 EDL 1946/59 expresado, que entronca con la norma general que en materia de inscripciones en el Registro de la Propiedad proclama el artículo 6 de la misma Ley Hipotecaria EDL 1946/59, del que deriva el principio general de rogación en la práctica de tales inscripciones.» Debemos tener en cuenta que, aunque lo dicho es perfectamente aplicable al supuesto que nos ocupa, por ser una situación sustancialmente igual, debe de tenerse en cuenta que la normativa que regula las operaciones de reestructuración de las sociedades mercantiles exige para la efectividad de dicha fusión, su constancia en el registro mercantil, así lo hace el artículo 46 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. Esta exigencia no sería aplicable al caso que nos ocupa, ya que la citada Ley 3/2009, no es aplicable a las congregaciones religiosas, por no tener las congregaciones religiosas carácter mercantil. En el caso de las congregaciones religiosas, su inscripción se produce en el Registro de Entidades Religiosas, no siendo incardinables las operaciones de reestructuración en ninguno de los

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

actos inscribibles en el Registro de Entidades Religiosas de acuerdo con el artículo 3 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas. Por lo tanto, este tipo de operaciones no son, en el caso de entidades religiosas, inscribibles ni en el Registro Mercantil, ni en el Registro de Entidades Religiosas. Por consiguiente, no siendo inscribibles las operaciones de reestructuración de las entidades religiosas, se debe obviar el requisito de tal inscripción para considerar válida la fusión y, en consecuencia, no puede exigirse la acreditación de la inscripción, en el Registro Mercantil, de la fusión para la aplicación del mecanismo de inscripción previsto en el artículo 16 LH, tal y como hace la doctrina de la DGRN en el caso de las sociedades mercantiles. En consecuencia, la acreditación a efectos registrales de la fusión por absorción, para proceder a la aplicación de lo dispuesto por el artículo 16 de la LH se verá cumplida mediante la acreditación, en el momento de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, de todos los hechos de la fusión que tengan trascendencia registral. Este requisito sin duda se cumple mediante la aportación de la escritura de compraventa en el momento del registro de la misma, ya que la escritura de fusión y todos los aspectos relevantes de la operación se encuentran referenciados en la propia escritura de compraventa del inmueble. Entender lo contrario supone realizar una interpretación desproporcionada y, extremadamente gravosa para esta parte, y, además, se apartaría de toda lógica. En operaciones como la fusión por absorción que nos ocupa, se produce una transmisión universal de patrimonios, y resultaría totalmente desproporcionado exigir, en este tipo de operaciones, en las que se produce la transferencia universal de todos los derechos y obligaciones de una entidad a la otra, se proceda a la transmisión registral individualizada de todos y cada uno de los bienes que conforman el patrimonio de las entidades absorbidas. Como decimos, sería ésta una exigencia totalmente desproporcionada y tendría como consecuencia infinidad de inscripciones superfluas y totalmente antieconómicas dificultando el tráfico económico y jurídico. Consecuentemente con lo dicho, consideramos que, en el caso que nos afecta, es perfectamente aplicable lo dispuesto en el artículo 16 de la LH, ya que se produce una sucesión universal de patrimonios, por lo que es posible la inscripción del nuevo titular resultante de la fusión acreditando todos los extremos relativos a dicha operación, que tengan trascendencia registral de acuerdo con lo dispuesto en art. 9 de la Ley Hipotecaria, lo que se hace mediante la referencia a la operación de unificación en la escritura de compraventa, habiendo accedido el notario otorgante a la citada escritura de unificación. Con la inscripción de la transmisión mediante el mecanismo previsto en el art. 16 de la Ley Hipotecaria se ve cumplido el requisito del tracto sucesivo en su vertiente material y por lo tanto, esta inscripción, será la base que permitirá todas las vicisitudes posteriores que concurran en relación con el derecho real inscrito y en concreto, la escritura de compraventa sobre cuya inscripción se emitió la calificación negativa que impugnamos mediante el presente recurso. Tal y como señalábamos al principio del presente fundamento, la posibilidad de realizar la inscripción que instamos ante el Registro de la Propiedad nº 3 de Alicante y, en consecuencia, la improcedencia de la calificación negativa que impugnamos, se basa en la utilización de forma simultánea de dos mecanismos. Ya hemos señalado la posibilidad de realizar la inscripción utilizando la vía prevista en el art. 16 de la Ley Hipotecaria, acreditando los hechos registralmente relevantes de la fusión por absorción de las entidades, y como la utilización de este mecanismo permite cumplir con el tracto sucesivo en su vertiente material. No obstante, y a pesar de lo que acabamos de señalar, nos encontramos con que, aún utilizando la vía prevista en el artículo 16 de la LH, serían necesarias dos inscripciones, la de la transmisión del inmueble como consecuencia de la fusión de las entidades y la derivada de la transmisión producida como consecuencia de la compraventa del inmueble. Nos seguiríamos encontrando con un procedimiento excesivamente gravoso y con una inscripción totalmente superflua e innecesaria. Consecuentemente con lo dicho, entendemos que, en el caso que nos afecta, es perfectamente aplicable el procedimiento del tracto abreviado, que permitiría realizar las dos



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

inscripciones señaladas en unidad de acto y en un solo asiento, al estar perfectamente descritas todas las vicisitudes de la modificación estructural de las Inspectorías y siempre teniendo en cuenta las especialidades con las que cuentan las entidades de derecho canónico y que las diferentes inspectorías conforman la Congregación Salesiana, que tiene personalidad jurídica civil propia debido a que es una entidad de Derecho pontificio. De esta manera se evitaría a esta parte una inscripción que consideramos que es totalmente innecesaria. La innecesidad de inscripciones registrales que resulten formularias, así como la aplicación del instituto del tracto abreviado para evitarlas, es algo que ha sido reconocido tanto por el legislador, como por la DGRN desde comienzos del siglo pasado. En este sentido podemos citar, por ejemplo, la Resolución de la DGRN, de 20 de junio de 1924 (EDD 1924/13) que cita a su vez la Exposición de Motivos del Real decreto de 24 de Febrero de 1908, autorizando la presentación a las Cortes del Proyecto de ley de reforma de la ley Hipotecaria. En concreto, la DGRN consideró lo siguiente: «que como dice la Exposición de motivos del Real decreto de 24 de Febrero de 1908, autorizando la presentación a las Cortes del Proyecto de ley de reforma de la ley Hipotecaria: «Destinado el Registro de la Propiedad a consignar las alteraciones que se produzcan en el dominio de los inmuebles y de los derechos reales que sobre ellos pueden imponerse, preciso, es que en él conste el tracto sucesivo de los mismos sin solución de continuidad, obedeciendo a este principio lo dispuesto en el artículo 20 de la vigente ley; pero el estricto cumplimiento de éste produce verdaderas perturbaciones cuando se trata de inscripciones que por ser solamente transitorias y formularias no tienen finalidad práctica, dando lugar a múltiples e inútiles operaciones y gastos». Por consiguiente, hace más de cien años que el legislador entendió que no debían realizarse inscripciones meramente transitorias y sin finalidad práctica, siendo aplicable a estos supuestos el procedimiento de tracto abreviado. Entendemos que se trata de una posición razonable, y legal, ya que de esta manera se evitan situaciones desproporcionadas e inscripciones superfluas, con todo lo que ello supone. En consecuencia, se puede comprobar como desde hace tiempo se han intentado reducir al máximo las inscripciones que sean consideradas como un mero trámite, y que estén destinadas a pervivir durante muy poco tiempo ya que se convierten en instrumentales de una inscripción posterior. Dicha posición, se ha mantenido a lo largo de los años y, actualmente, la doctrina de la DGRN también considera de aplicación el sistema del tracto abreviado para evitar las innecesarias inscripciones que se han señalado. Así las cosas, podemos encontrar, en los últimos años, innumerables ejemplos de lo dicho, sobre todo a raíz de la reestructuración del sistema financiero producida como consecuencia de la crisis bancaria acaecida en los últimos años. En este sentido, se han producido diversas reestructuraciones, teniendo la mayoría de ellas la naturaleza jurídica de fusión por absorción, es decir, teniendo la misma consideración jurídica a efectos civiles que la unificación de las entidades religiosas que nos afecta. Así, por ejemplo, la DGRN de 9 de octubre de 2014 (EDD 2014/187111), dispone lo siguiente (...). Consideramos que lo dicho es perfectamente aplicable al caso que nos ocupa, con la salvedad de lo señalado en relación con la legislación estrictamente mercantil y en especial con la exigencia de la inscripción en el Registro Mercantil de la fusión para que ésta produzca efectos y teniendo en cuenta las especialidades de las entidades canónicas. Entendemos que, lo dicho, es aplicable analógicamente por tener las resoluciones de la DGRN y el caso que nos afecta un denominador común, como es la existencia de una inscripción totalmente innecesaria y la posibilidad de utilizar el mecanismo del tracto abreviado para eliminar tal exigencia. Es importante señalar, que lo que pretendemos no es la excepción del requisito de tracto sucesivo en su sentido material, que se vería cumplido mediante la inscripción de la transmisión producida mediante la fusión por absorción a través del procedimiento previsto en el art. 16 LH, en los términos que han sido expuestos en el presente escrito. El tracto abreviado es una excepción al tracto sucesivo en su vertiente formal y lo que permitiría es realizar las dos inscripciones en un solo asiento y en unidad de acto. Esta



consideración del tracto abreviado como una excepción meramente formal al principio de tracto sucesivo establecido en el art. 20 de la LH, ha sido reconocida por la doctrina constante de la DGRN, señalándose por ejemplo en la Resolución de la DGRN de fecha de fecha 9 de enero de 1946 (EDD 1946/26), que señala lo siguiente: (...). Así las cosas, y de acuerdo con lo dicho, es evidente que la DGRN ha intentado siempre evitar las inscripciones meramente instrumentales y superfluas, en la mayor parte de los casos ha sido como consecuencia de reestructuraciones de entidades con personalidad jurídica que producen una transferencia universal del patrimonio, pero también podemos encontrar supuestos como pueden ser cambios de denominaciones sociales, como ocurre, por ejemplo, en la Resolución de la DGRN de 11 de octubre de 2002(EDD 2002/3643). De todo lo dicho hasta ahora, podemos concluir que la calificación registral que recurrimos debe ser revocada, ya que aplica el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la LH de una forma absolutamente rigorista y totalmente desproporcionada, alejándose de la doctrina constante de la DGRN desde hace más de un siglo, tendente a evitar inscripciones que sean totalmente innecesarias por ser las mismas meramente instrumentales. Además, esta interpretación rigorista de lo dispuesto por el artículo 20 de la LH, atenta contra la libertad en el tráfico jurídico y económico, imponiendo gravámenes innecesarios y basados, únicamente, en requisitos meramente formales. Decimos esto debido a que el principio de tracto sucesivo, en su vertiente material, se ve perfectamente cumplido mediante la inscripción de la transmisión producida como consecuencia de la fusión de las entidades, inscripción que se puede llevar a efecto por la vía prevista en el artículo 16 de la LH, por ser la fusión de las entidades un supuesto de sucesión universal de patrimonios en el que no se especifican los bienes concretos integrantes del patrimonio de las entidades fusionadas. Debemos tener en cuenta además de todo lo dicho que nos encontramos ante entidades religiosas, que no tienen objeto mercantil y por lo tanto no son inscribibles sus modificaciones en el registro mercantil. Pues bien, como ya hemos dicho, en este ámbito es aplicable lo dispuesto por el Acuerdo Entre el Estado Español y la Santa Sede de 1979, que como hemos dicho, otorga plena libertad a la Iglesia Católica para realizar todo tipo de modificaciones estructurales en el ámbito de su aplicación, siendo esta una libertad reconocida en un acuerdo con naturaleza jurídica de Tratado Internacional, con las consecuencias que ello tiene. Por lo tanto, no siendo inscribibles las modificaciones estructurales en el Registro Mercantil, ni en el Registro de Entidades Religiosas, hace que sea una exigencia desmesurada la aportación en el Registro de la Propiedad, para cualquier transmisión, del instrumento público mediante el que se produce la fusión, siendo suficiente con que todas las vicisitudes de la operación se encuentren referenciadas en las escritura que se pretende inscribir, como ocurre en el caso que nos afecta. Considerar lo contrario sería establecer una traba artificial a la libertad de organización que el Concordato de 1979 sobre Asuntos Jurídicos, reconoce a la Iglesia Católica».

#### IV

El registrador emitió informe el día 12 de abril de 2016 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.4 del Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede, sobre Asuntos Jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979; 16, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 3.e), 4, 6.1, 12 y 31 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas, y la Resolución de 3 de diciembre de 2015, de la Dirección General de



Cooperación Jurídica Internacional y Relaciones con las Confesiones, sobre inscripción de entidades católicas en el Registro de Entidades Religiosas.

1. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción de una escritura de compraventa en la que comparece como vendedora una congregación religiosa:

Son hechos relevantes en su resolución los siguientes:

– La titular registral es la «Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco», con sede en Valencia, inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del ministerio de Justicia con el número 1533-g-SE-B y con CIF R-46(...).

– Quien comparece en la escritura es la «Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco», congregación de la Iglesia Católica, con sede en Roma, (...) con CIF R-41(...), e inscrita en el Ministerio de Justicia con el número 1533 de la Sección Especial, grupo B, número 1533-SE/B. Se observa que el domicilio, el CIF y el número del Registro de Entidades Religiosas, son distintos (este último ya no contiene la letra g minúscula).

– En la intervención de la escritura de compraventa, se manifiesta «que en virtud de escritura autorizada por el notario de Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 09 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, «La Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco absorbió a la «Inspectoría Salesiana San José', con RER 1533-e-SE/B y CIF R46(...), desapareciendo ésta como tal y dándose de baja su antiguo CIF y quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones, en las participaciones en las sociedades civiles, en las cuentas y fondos bancarios, en las propiedades muebles e inmuebles, en las subvenciones, en las autorizaciones de apertura y funcionamiento de centros educativos v en los documentos administrativos de formalización de conciertos educativos y en cuantas obligaciones v derechos en el sentido más amplio posible pueda corresponderles»».

El registrador señala como defecto que «falta la inscripción del título previo -escritura otorgada en Sevilla el día nueve de junio de dos mil catorce, ante su Notario don José María Florit de Carranza. La entidad titular ha desaparecido, debiendo pasar su patrimonio a la nueva entidad, cuyo CIF es distinto de la titular registral. Fundamentos de Derecho: - Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que habiéndose producido una «fusión» de las congregaciones debe aplicarse el criterio de tracto abreviado, no siendo preciso aportar la escritura autorizada ante el notario Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 9 de junio de 2014 bajo el número 1.170 de su protocolo.

Se debate en el recurso si es necesaria o no la inscripción previa a favor de un órgano de una congregación religiosa, que ha sido reestructurado mediante la «fusión» de varios de ellos, cuando la entidad fusionada, que no consta en el Registro de la Propiedad como titular, vende: a) sin aportar la escritura de «reestructuración o fusión», y b) oponiéndose a dicha inscripción previa por ser superflua e innecesaria.

2. Conforme al 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. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006 y 5 de agosto y 17 de octubre de 2013, entre otras). De ahí que toda la documentación reseñada por



el recurrente en su escrito de interposición (en particular las referencias relativas a la escritura pública autorizada por el notario de Sevilla, don José María Florit de Carranza, el día 9 de junio de 2014, bajo el número 1.170 de su protocolo, la «Sociedad de San Francisco de Sales, Vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco» absorbió a la «Inspectoría Salesiana San José»), no puede ser tomada en consideración para la resolución del presente recurso.

3. Sostiene el recurrente la analogía existente entre las fusiones y escisiones de la reestructuración financiera del Estado español, las fusiones y escisiones mercantiles y la reorganización de las congregaciones religiosas.

El artículo 1.4 del Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos, firmado el 3 de enero de 1979 en la Ciudad del Vaticano, establece que «el Estado reconoce la personalidad jurídica civil y la plena capacidad de obrar de las Órdenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas, y de las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas que gocen de ella en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo. Las Órdenes, Congregaciones religiosas y otros Institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas que, estando erigidas canónicamente en esta fecha, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro, adquirirán la personalidad jurídica civil mediante la inscripción en el correspondiente Registro del Estado, la cual se practicará en virtud de documento auténtico en el que conste la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos. A los efectos de determinar la extensión y límite de su capacidad de obrar, y por tanto, de disponer de sus bienes, se estará a lo que disponga la legislación canónica, que actuará en este caso como derecho estatutario. Las asociaciones y otras entidades y fundaciones religiosas que, estando erigidas canónicamente en la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo, no gocen de personalidad jurídica civil y las que se erijan canónicamente en el futuro por la competente autoridad eclesiástica, podrán adquirir la personalidad jurídica civil con sujeción a lo dispuesto en el ordenamiento del Estado, mediante la inscripción en el correspondiente Registro en virtud de documento auténtico en el que consten la erección, fines, datos de identificación, órganos representativos, régimen de funcionamiento y facultades de dichos órganos».

Las congregaciones religiosas, sus provincias y sus casas acreditan su personalidad jurídica mediante su inscripción en el Registro de Entidades Religiosas (vid. los artículos citados en los «Vistos») y desaparecida una entidad religiosa («Congregación Salesiana o Salesianos de Don Bosco», con sede en Valencia y con número de registro en el de Entidades Religiosas 1533-g-SE-B) debe cancelarse su inscripción en el citado Registro y, absorbida una entidad organizativa por otra ha de inscribir también el cambio de régimen de funcionamiento y la modificación de datos de la entidad, tal como disponen los artículos 3.e), 6.1 y 12 del Real Decreto 594/2015, de 3 de julio, por el que se regula el Registro de Entidades Religiosas.

En el presente expediente la titular registral es la «Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco», con sede en Valencia, inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia con el número 1533-g-SE-B y con CIF R-46(...); pero, quien interviene en la escritura es la «Sociedad de San Francisco de Sales, vulgo Congregación Salesiana o Salesianos de don Bosco», congregación de la Iglesia Católica, con sede en Roma, con CIF R-41(...), e inscrita en el Ministerio de Justicia con el número 1533 de la Sección Especial, grupo B, número 1533-SE/B. Se observa que el domicilio, el CIF y el número del Registro de Entidades Religiosas, son distintos (este último ya no contiene la letra g minúscula).

En el presente expediente no quedan acreditadas las «fusiones» y reestructuraciones de las congregaciones religiosas, por lo cual es necesario que queden acreditadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración desde el titular registral hasta quien interviene como transmitente, lo cual puede realizarse bien mediante la aportación de la



escritura de reestructuración debidamente inscrita en el Registro de Entidades Religiosas, o bien mediante certificación del Registro de Entidades Religiosas en la que se acrediten las indicadas fusiones o reestructuraciones de las congregaciones.

4. Junto a las dos cuestiones estudiadas (la personalidad de las entidades religiosas y la presentación extemporánea de documentación) se plantea la tercera de si cabe o no la excepción del tracto abreviado en el supuesto examinado.

Han de distinguirse dos cuestiones: la onerosidad excesiva, según el recurrente, de las dos inscripciones (absorción o fusión y compra) y la posibilidad o no del tracto abreviado.

En cuanto a la primera de las cuestiones no es el recurso el lugar adecuado para plantear cuestiones arancelarias, que, en su caso, se ventilarán cuando el registrador aplique el arancel.

En cuanto a la segunda, existe cierta confusión en el recurrente. El problema no es tanto de tracto abreviado, cuanto de documentación que ha de aportarse para la inscripción en la que se justifiquen las diversas transmisiones. El hecho de que se practique en un solo asiento, por tracto abreviado, no significa que se pueda eludir el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Justificadas las sucesivas transmisiones por fusión o reestructuración de las congregaciones, no existe ninguna dificultad de que puedan inscribirse en un solo asiento por tracto abreviado.

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

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, 28 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.