

depósito en el Registro Mercantil, puesto que la calificación no se extiende al contenido, opinión o conclusión a la que llega el Auditor, pero sí se extiende a la congruencia del contenido del informe con los documentos que son objeto de depósito. Entiende que su postura se basa: 1.º Desde el punto de vista gramatical, en la definición que en el diccionario de la Real Academia de la Lengua se hace de las palabras informe o dictamen. 2.º Desde el punto de vista jurídico, en los artículos 3 del Código Civil, 48 y 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y en los puntos 3.6 y 3.7 de las Normas Técnicas de Auditoría. 3.º Que la finalidad de las normas citadas es clara y pretenden que se conozca la situación económica patrimonial de la sociedad, y que la postura de ésta frustra el legítimo derecho de la minoría a conocer las cuentas societarias. 4.º Que la postura de la sociedad recurrente implicará la paralización de todas las solicitudes de nombramiento de Auditor formuladas por los socios minoritarios con la simple manifestación por parte de la sociedad de su intención de no facilitar dato alguno.

## IV

Don Argimiro Vázquez Guillén, en representación de «Euromatic, Sociedad Anónima», se alzó en tiempo y forma contra dicha Resolución ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado, reiterando, básicamente, las alegaciones de su previo recurso gubernativo que, en consecuencia, se dan por reproducidas en la presente instancia sin necesidad de repetición. Añade, no obstante, que la tutela efectiva de los derechos de los socios minoritarios a obtener una auditoría de las cuentas en las sociedades no obligadas a verificación contable es una función que nuestro ordenamiento no concede a los Registradores mercantiles y que sólo puede corresponder a los órganos judiciales.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 205.2, 208, 209 y 218 a 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, 1 y 2 de la Ley de Auditoría de Cuentas; 359, 361 y 365 a 374 del Reglamento del Registro Mercantil; 5, 11 y 65 del Reglamento de Auditoría de cuentas, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de agosto de 1998,

La única cuestión que plantea este expediente consiste en determinar si el informe presentado por la sociedad para lograr el depósito de sus cuentas anuales del ejercicio de 1998 es o no un informe de auditoría y, en consecuencia, si han sido presentados o no todos los documentos que el citado artículo 366 del Reglamento del Registro Mercantil exige.

Pues bien, dicha cuestión ha sido ya expresamente resuelta por este centro directivo, entendiéndose que cuando el artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas reconoce a los socios minoritarios el derecho al nombramiento de un Auditor para que verifique las cuentas anuales de determinado ejercicio económico y exige posteriormente en el artículo 218 la presentación de su informe para tener por efectuado el depósito, piensa exclusivamente en un informe de auditoría que dé satisfacción a este derecho, es decir, un informe de una auditoría realizada, o sea, que haya permitido comprobar si las cuentas anuales ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, así como, en su caso, la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales del ejercicio, de acuerdo con el contenido exigido por el artículo 209 de la propia Ley y los artículos 1 y 2 de la Ley de Auditoría de Cuentas.

Dicha doctrina tiene que ser reiterada en el caso que nos ocupa y, en consecuencia, confirmada por su fundamento jurídico la resolución registral, puesto que las alegaciones del escrito de recurso, basadas en una interpretación literal del precepto, no sólo no lo desvirtúan, sino que, además, vienen a poner de manifiesto con toda crudeza la realidad de una postura societaria inadmisiblemente consistente en haber impedido al Auditor realizar la auditoría a que los socios minoritarios tenían derecho y posteriormente pretender que su informe —diciendo que no ha podido realizarla, puesto que eso es lo que constata la «opinión denegada»— sea tenido por el informe de auditoría que exige el artículo 366.1.5.º del Reglamento del Registro Mercantil, cuando, como es el caso, se había nombrado Auditor por el Registrador mercantil a solicitud de la minoría.

En su virtud, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso de alzada confirmando la decisión del Registrador mercantil número XVI de Madrid.

Lo que, con devolución del expediente, traslado a V. S. para su conocimiento y notificación a la sociedad interesada.

Madrid, 17 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil número XVI de Madrid. Paseo de la Castellana, número 44 (28046).

**11741** *RESOLUCIÓN de 18 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Herederos de don José Antonio Sarobe Liceaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3, don Octavio Linares Rivas Laguna, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Montserrat Espinilla Yague, en representación de doña Virginia Sarobe Bretón, la cual actúa además de por sí, en representación de la Comunidad de Herederos de don José Antonio Sarobe Liceaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3, don Octavio Linares Rivas Laguna, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En procedimiento de menor cuantía 174/87, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Santa Cruz de Tenerife, a instancia de doña Virginia Sarobe Bretón, contra M.A.C.A., sobre nulidad de compraventa de acciones, se expidió mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3, ordenando practicar anotación preventiva de demanda sobre las fincas registrales números 2.275, 3.579 y 5.233.

## II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife, número 3, fue calificado con la siguiente nota: «No practicada la anotación dispuesta en el precedente mandamiento por figurar inscritas las fincas a nombre de personas distintas del demandado. Santa Cruz de Tenerife, 5 de noviembre de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

## III

La Procuradora de los Tribunales doña M. Montserrat Espinilla Yague en representación de doña Virginia Sarobe Bretón y en beneficio de la Comunidad de Herederos de don José Antonio Sarobe Liceaga, interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que la anotación o denegación de la anotación preventiva de demanda no prejuzga resolución ni orientación sobre ella. Que por aplicación de la doctrina del «levantamiento del velo» hay una penetración, introducción y confusión de la personalidad jurídica de las sociedades (a cuyo nombre aparecen las fincas) y la física y jurídica de la única propietaria demandada. Que la legislación ha avanzado en la doctrina del «levantamiento del velo» y se ha configurado la responsabilidad solidaria y subsidiaria de los Administradores. Que la unipersonalidad se ha dado sin inscripción registral, desde que falleció el socio y Administrador Único, hasta que inscribió la compradora. Que se ha pedido la anotación sobre unos bienes que pertenecen a una sociedad unipersonal, donde se confunden los derechos de la persona y de la sociedad. Que el Registrador está desobedeciendo una resolución judicial. Que funda el recurso en los artículos 112, 113 y concordantes del Reglamento Hipotecario, artículo 129 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, Sentencias de 28 de mayo de 1996 y 24 de marzo de 1997.

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que las fincas aparecen inscritas a nombre de una sociedad. Que no hay desobediencia a la autoridad judicial, la razón de no practicar la anotación es que el titular registral no ha sido demandado (artículo 100 del Reglamento Hipotecario y resolución de 12 de febrero de 1996). La sociedad a cuyo nombre aparecen inscritos los bienes tiene personalidad jurídica propia, y por tanto perfecta aptitud procesal para ser parte en

los procedimientos judiciales. Que no corresponde al Registrador el «levantamiento del velo» pues aplica la ley, sin juzgar ni ejecutar. Que no se toma anotación preventiva de demanda para evitar infringir los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución, Resolución de 31 de diciembre de 1986, 20 de septiembre de 1990 y 19 de enero de 1993, que insiste sobre estos argumentos y que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales) Que la ausencia de tracto sucesivo es perfectamente calificable por el Registrador (artículos 18, 20, y 38 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.)

## V

La titular del Juzgado que acordó la anotación preventiva de demanda se limitó a informar que ésta se había solicitado y el Registrador la había denegado.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe

## VII

La recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que ni el Tribunal Superior de Justicia ni la Dirección General ni deben ni pueden pronunciarse sobre cuestiones que se dirimen en el procedimiento declarativo correspondiente, pero si pronunciarse sobre cuestiones como la seguridad jurídica pues la no anotación de la demanda crea indefensión e inseguridad jurídica vulnerando los fines que la Ley Hipotecaria pretende con tales anotaciones (artículo 71) mientras que la anotación de la demanda no supone indefensión alguna y no se vulnera el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que, en este caso, la sociedad titular de los bienes, según el Registro, es propiedad de la demandada que además es la Administradora Única.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de marzo de 2000 y 4 y 6 de abril de 2001.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en si puede tomarse una anotación preventiva de demanda cuando los bienes sobre los que se ordena tomarla están inscritos en el Registro a nombre de una sociedad que es persona distinta de la demandada.

2. El recurso no puede prosperar. En efecto, si no ha sido parte en el procedimiento la Sociedad a cuyo favor constan inscritos los bienes, no es posible acceder a la anotación pretendida.

A este respecto, y, como ha señalado ya este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), ha de señalarse con carácter previo que, dentro del ámbito de la función calificador del Registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitadamente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de aquéllos documentos si no consta que en el procedimiento de que dimanen, el titular registral ha tenido la intervención que las leyes le confieren en defensa de sus derechos y ello a fin de evitar que dicho titular sufra en el propio Registro las consecuencias de su indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución Española y 20 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Las anteriores argumentaciones no quedan desvirtuadas por la afirmación del recurrente de que la persona demandada sea actualmente titular única de las participaciones sociales de la sociedad titular de los bienes, pues tal sociedad no ha sido demandada, no produciéndose la indefensión del demandante a que alude el recurrente, pues no existe tal figura cuando no se utilizan los mecanismos procedimentales adecuados, como hubieran sido en este caso los previstos en el Decreto-Ley 18/1969, recogidos hoy en los artículos 630 y siguientes de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 18 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**11742** *RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Herederos de don José Antonio Sarobe Liceaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, don Francisco Javier Aguirre Colingues, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Candelaria Rodríguez Alayon, en representación de doña Virginia Sarobe Bretón, la cual actúa además de por sí, en representación de la Comunidad de Herederos de Don José Antonio Sarobe Liceaga, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arona, don Francisco Javier Aguirre Colingues, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

En procedimiento de menor cuantía 174/87, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Santa Cruz de Arona, a instancia de doña Virginia Sarobe Bretón, contra M.A.C.A., sobre nulidad de compraventa de acciones, se expidió mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Arona, ordenando practicar anotación preventiva de demanda sobre las fincas números 16.251N y 15.148N.

## II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Arona, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación de demanda ordenada en el precedente mandamiento, por defecto insubsanable de figura las fincas registrales 16. 251-N y 16.488-N inscritas a nombre de la Compañía (.....), persona distinta de la demandada, doña M.A.C.A. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Contra la precedente nota puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses, contados desde su fecha, por medio de escrito, (que se presentará en este Registro), dirigido al señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Canarias, con residencia en Las Palmas de Gran canaria, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Arona, Los Cristianos, a 2 de diciembre de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

## III

La Procuradora de los Tribunales doña Candelaria Rodríguez Alayon, en nombre y representación de doña Virginia Sarobe Breton y en beneficio de la Comunidad de Herederos de don José Antonio Sarobe Liceaga, interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que la anotación o denegación de la anotación preventiva de demanda no prejuzga resolución ni orientación sobre ella. Que por aplicación de la doctrina del «levantamiento del velo» hay una penetración, introducción y confusión de la personalidad jurídica de las sociedades (a cuyo nombre aparecen las fincas) y la física y jurídica de la única propietaria demandada. Que la legislación ha avanzado en la doctrina del «levantamiento del velo» y se ha configurado la responsabilidad solidaria y subsidiaria de los Administradores. Que la unipersonalidad se ha dado sin inscripción registral, desde que falleció el socio y Administrador Único, hasta que inscribió la compradora. Que se ha pedido la anotación sobre unos bienes que pertenecen a una sociedad unipersonal («Promociones Turísticas Bahía de la Concha de Tenerife, Sociedad Limitada») donde se confunden los derechos de la persona y de la sociedad. Que el Registrador está desobedeciendo una resolución judicial. Que funda el recurso en los artículos 112, 113 y concordantes del Reglamento Hipotecario, Artículo 129 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, Sentencias de 28 de mayo de 1996 y 24 de marzo de 1997, sobre «el levantamiento del velo».

## IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria es claro y viene a determinar la denegación si la finca consta inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento. Que una persona jurídica no puede identificarse con una persona física y que esta diferenciación