

hasta esa fecha no disfrutaban por sí solos. Que de esta forma la finalidad perseguida con las modificaciones legislativas introducidas en el Reglamento del Registro Mercantil en 1990, de reforzar las garantías de exactitud y veracidad de los actos inscribibles y de posibilitar la inmediata reacción frente a los nombramientos inexistentes, evitando en su caso, la inscripción (Resolución de 31 de marzo de 1999), sería muy fácil de eludir. Que no se debe olvidar, que con la reforma, se trató de impedir que accedieran al Registro Mercantil acuerdos de sesiones de órganos corporativos que nunca tuvieron lugar. Los artículos 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil introducen un nuevo sistema que consigne un tracto de autenticidad de la documentación que accede al Registro, base imprescindible para la aplicación y correcto funcionamiento de todos nuestros principios registrales.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 110.1 y 112.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 3 de marzo y 8, 10 y 11 de noviembre de 1999.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se presenta en el Registro Mercantil copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos de disolución y liquidación de determinada sociedad de responsabilidad limitada, con la particularidad de que se expresa que los dos administradores mancomunados cesan en sus cargos y quedan convertidos en liquidadores. La escritura fue otorgada por uno solo de los dos liquidadores, sobre la base de una certificación de acuerdos de junta general expedida por él mismo.

El Registrador exige para inscribir dichos acuerdos que se acredite la notificación fehaciente del nombramiento de liquidadores al anterior cotitular del cargo certificante.

2. En los artículos 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil se establece una precisa conexión entre la autoría de las certificaciones de acuerdos sociales y la titularidad vigente e inscrita del cargo con facultad certificante; y para los supuestos de sucesión de personas en el mismo, se permite el acceso al Registro Mercantil del acuerdo de nombramiento que conste en certificación expedida por el nuevo titular de dicho cargo, siempre que tal nombramiento sea notificado fehacientemente a los anteriores titulares del referido cargo con facultad certificante, en los términos previstos en el artículo 111 del Reglamento, de modo que se posibilita la inmediata reacción frente a nombramientos inexistentes, evitando, en su caso, la inscripción de los mismos. Si se atiende a la finalidad de esta norma, debe concluirse que la misma cautela ha de ser también aplicable en los casos como el presente en que se pretende hacer constar en el Registro unos acuerdos de los que resulta modificada la titularidad de la facultad certificante aunque este efecto derive de lo establecido legalmente (cfr. artículos 110.1 y 112.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, conforme a los cuales el poder de representación, antes atribuido a los dos administradores mancomunados, corresponderá ahora a los dos liquidadores individualmente) y tales acuerdos se limiten a reproducir el contenido de esas normas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 23 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López Monis Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona.

12492

RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Pico Agujas, número 3, de León, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de modificación de precepto estatutario, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Felipe Méndez Hernández, como Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Pico Agujas, número 3, de León, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de modificación de precepto estatutario, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 20 de noviembre de 1998, ante el Notario de León, don Julio Antonio García Merino, el Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Pico Agujas, número 3, de León, otorga escritura pública de modificación de estatutos conforme al acuerdo adoptado por la Comunidad en la Junta general extraordinaria de 10 de febrero de 1998, por el que se modifican las cuotas de participación en la comunidad de propietarios establecida en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, establecidas en el artículo 2 de los estatutos. Con la citada escritura se adjunta una certificación expedida por el Secretario de la Comunidad, en la cual se expresa que el acuerdo de modificación de los coeficientes se adoptó por unanimidad en la reunión de la Junta general extraordinaria, pero no se especifica si asistieron todos los propietarios.

II

Presentada la copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de León, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende su inscripción porque en la certificación que se incorpora no se refleja la lista de asistentes a la Junta general de la comunidad, con el fin de comprobar que el acuerdo fue adoptado por todos los propietarios que constan en las respectivas inscripciones de los departamentos independientes. Se han tenido en cuenta los artículos 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y 20 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación se puede interponer, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, el recurso gubernativo regulado en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. El plazo de interposición es de tres meses pero la prioridad ganada por el asiento de presentación sólo se conserva si el recurso se presenta en este Registro durante la vigencia de dicho asiento. León, 14 de enero de 1999. El Registrador. Fdo. Eugenio Rodríguez Cepeda».

III

Don Felipe Méndez Hernández, como Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio de la calle Pico Agujas, número 3, de León, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en la certificación del Administrador Secretario de la Comunidad, se hace constar que en ambas reuniones el acuerdo se tomó por unanimidad. Que si el señor Registrador entra a poner en tela de juicio tal extremo de la certificación emitida, también puede dudar que se haya convocado la reunión o reuniones con los debidos requisitos, o incluso que dichas reuniones se hayan celebrado y que la certificación sea toda ella una invención del propio administrador. Que una reunión de comunidad de vecinos se convoca con unos determinados fines (en este caso, de modificar los Estatutos) y a ella acuden todos los vecinos o parte de ellos. Todos los que están presentes están de acuerdo con la modificación y a los no asistentes se les notifica el acuerdo de forma fehaciente y si no lo impugnan en el plazo de treinta días, se entiende que existe la unanimidad de todos los propietarios de la comunidad. Que como ha reconocido la jurisprudencia, la unanimidad, a efectos del artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal puede ser expresa por conformidad mediante asistencia a Junta o tácita, por no impugnación del acuerdo en el mencionado plazo; de una forma u otra la unanimidad existe (Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de septiembre de 1991, 7 de abril y 7 de junio de 1997, y las Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 1 de febrero de 1993, de Huesca de 25 de noviembre de 1995, y de la Audiencia Territorial de Oviedo de 19 de octubre de 1983). Que se considera la falta de competencia del señor Registrador para conocer sobre si existe o no el requisito de unanimidad, para lo cual sólo están capacitados los Tribunales ordinarios de Justicia, previa impugnación del acuerdo en tiempo y forma. Que ampararse en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria para exigir este requisito, es algo que está fuera de lógica y de la letra de la ley, que tan solo contempla la preinscripción del derecho de la persona que otorgue el acto referido. Que, en este caso, debe constar previamente inscrita la finca o fincas propiedad de los comuneros que otorgan el consentimiento unánime a la modificación de los estatutos y como es unánime el consentimiento, son todos los propietarios de las distintas fincas de la comunidad quienes tienen que tener inscrito su derecho de propiedad, para cuya comprobación no es necesario adjuntar ningún tipo de listado, ya que la finca matriz y las fincas que de ella dimanar están inscritas en ese Registro.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que en la nota registral no se pone en duda lo afirmado por el Secretario

de la Comunidad en la certificación que se incorpora a la escritura. Lo que ocurre es que la certificación está redactada con tal ambigüedad que no permite saber si la unanimidad a que se refiere es la de asistentes o a la unanimidad absoluta por encontrarse presentes todos los propietarios del edificio. Que además aunque afirmara categóricamente que se trata de unanimidad absoluta, debe recoger la lista de asistentes para que en trámite de calificación registral, se pueda cotejar si coincide con los propietarios según el Registro. Que la invocación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria ampara este argumento. Que un acto como la modificación de la cuota de participación de cada elemento afecta esencialmente al estatuto de la propiedad individual y no permite que se haga sin contar con el consentimiento de todos y cada uno de los propietarios. 2. Que se considera que éste es el motivo por el que la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, exige la unanimidad para la adopción de acuerdos que supongan la modificación del título constitutivo, cual es este caso. Que es cierto que la unanimidad puede lograrse por dos procedimientos: La expresa y la presunta. Que este extremo en tanto que afecta a la validez del negocio por la necesidad de consentimiento como elemento esencial de este, está sujeto a calificación registral. 3. Que en este caso, si se han hecho los trámites legalmente bien puede subsanarse el defecto, por medio de una certificación complementaria en que se indiquen los nombres de los propietarios asistentes para su ulterior cotejo o, en caso de unanimidad presunta, por la presentación de los documentos fehacientes en los que conste la notificación a los ausentes y el transcurso de treinta días desde sus respectivas fechas antes del otorgamiento de esta escritura. Que si las cosas no se hicieron bien y ajustadas a la ley, deben respetarse los trámites, sin que el recurso gubernativo sea un remedio a los negocios jurídicos carentes de validez por incumplimiento de requisitos legales. 4. Que si hubo propietarios no asistentes a la reunión y no fueron fehacientemente notificados del acuerdo, no debe imponerse a estos la carga de su impugnación ni debe inscribirse en el Registro tal acuerdo con ausencia de acreditación so pena de producirles en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal y, en general, supone desconocer el papel de justicia preventiva que ejercen los órganos encargados de la seguridad jurídica.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla León revocó la nota del Registrador fundándose en que éste al exigir un listado de los asistentes a la Junta, no solo está fiscalizando la vida de la comunidad, sino que de forma clara y explícita está poniendo en duda la veracidad de las afirmaciones que se contienen en la certificación del Secretario de la comunidad, la cual no parece ambigua, ni su redacción se presta a confusión, ni ofrece varios sentidos ni denota la falta de verdad que parece imputarse a la misma. La certificación incorporada a la escritura pública reúne los presupuestos de forma y fondo suficientes para producir el efecto pretendido. Es de observar como la reforma producida por Ley de 6 de abril de 1999 mitiga «el exceso rigorista que supone la regla de la unanimidad en cuanto suponga un obstáculo para la realización de determinadas acciones que son convenientes para la Comunidad».

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que el auto apelado no llega a aportar argumento jurídico alguno que conduzca a la conclusión de que la nota debe revocarse. 2. Que cuando el certificador dice que el acuerdo se adoptó por unanimidad, da lugar a una doble interpretación de unanimidad absoluta o de solo los asistentes a la reunión, lo que demuestra que la certificación adolece de ambigüedad, y ésta a la vista del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal es jurídicamente relevante. Por ello, para deshacer la ambigüedad se exigió en la nota de calificación la lista de asistentes a la Junta general de la Comunidad. 3. Que el auto apelado no resuelve el problema planteado en el informe que entronca con la invocación del artículo 20 de la ley Hipotecaria 4. Que la Ley de 6 de abril de 1999, de reforma de la propiedad horizontal, lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las Juntas que se concreta en el artículo 19, letra d).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 y 597 del Código Civil; 2, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 8 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960; 117 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1994 y 9 de diciembre de 1997; y las

Resoluciones de 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995 y 19 de febrero y 13 de abril de 1999.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad determinada escritura pública de modificación de las cuotas de participación en la comunidad de propietarios establecidas en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal. Esta escritura es otorgada únicamente por el Presidente de dicha comunidad sobre la base de una certificación expedida por el Secretario, en la cual se expresa que el acuerdo de modificación de los coeficientes se adoptó por unanimidad en reunión de junta general extraordinaria, pero no se especifica si asistieron todos los propietarios.

El Registrador, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 16, norma Primera, de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y 20 de la Ley Hipotecaria, exige que en la referida certificación se refleje la lista de asistentes para comprobar que el acuerdo fue adoptado por los titulares registrales de los departamentos independientes.

2. Al limitarse el recurso gubernativo a las cuestiones relacionadas directamente con la calificación del Registrador expresada en la correspondiente nota (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), no debe pre-juzgarse si, en el presente caso, la modificación de las cuotas de participación que corresponden a cada departamento tiene el carácter de acto colectivo que no se imputa a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, o se trata más bien de un acto que por afectar al contenido esencial del derecho de dominio requiere el consentimiento individualizado de todos propietarios, que habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal —cfr., también, el último inciso del apartado 2 del artículo 18, según la redacción hoy vigente—). Ciertamente, en este último caso no podría inscribirse la modificación si no se ha otorgado, «uti singuli», por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Lo que ocurre es que, según la nota ahora debatida, el Registrador parte de la base de que se trata de un acto de junta como órgano colectivo de la comunidad de propietarios, que ha de adoptarse por unanimidad de los mismos en los términos previstos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal entonces vigente; y, por ello, el defecto no puede ser mantenido tal y como ha sido expresado, toda vez que la calificación habrá de alcanzar a la comprobación del cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha norma, sin que pueda extenderse a los que se derivarían del principio de tracto sucesivo, los cuales no son exigibles al no tratarse, según entiende el Registrador, de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios. Y, por otra parte, sobre la objeción puesta de relieve en el informe del Registrador, en el sentido de que la redacción de la certificación incorporada a la escritura calificada no permite saber si la unanimidad a la que se refiere es la de asistentes o la unanimidad absoluta de todos los propietarios del edificio, no puede tampoco decidirse por no haber sido invocada en la nota de calificación ni posteriormente notificada al recurrente con posibilidad de ampliar el recurso a tal objeción (cfr. la Resolución de 13 de abril de 1999).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Registrador y confirmar el auto apelado, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 23 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

12493 RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Ferral-Viq, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Torrelavega número 1, don Antonio Tornel García, a cancelar por caducidad determinadas anotaciones preventivas de embargo prorrogadas por otras posteriores, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña María José Gutiérrez Ruiz, en representación de la entidad «Ferral-Viq, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Torrelavega número 1, don Antonio Tornel García, a cancelar por caducidad determinadas anotaciones preventivas de embargo prorrogadas por otras posteriores, en virtud de apelación de la recurrente.