

el párrafo penúltimo del 1.435 Ley de Enjuiciamiento Civil); nada puede objetarse a la validez e inscribibilidad de tal pacto.

Por lo demás, y habiendo sido así solicitada por el recurrente, ninguna dificultad existe para inscribir parcialmente la hipoteca en cuanto al principal y a las costas, suspendiéndola en cuanto a los intereses ordinarios y moratorios; sobre ser conveniente obtener ya la garantía de aquellos, ninguna razón hay para que el rechazo de la garantía respecto a la obligación accesoria —que puede no haberse pretendido— implique también el de la cobertura de la obligación principal, obligación cuya existencia no queda afectada por los vicios de aquella (cfr. artículo 1.155 Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y declarando que en el caso debatido podría accederse a la inscripción parcial solicitada.

Madrid, 29 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Murcia.

**13573** *RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Vicky Heredero y Asociados, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador mercantil número XIII de Madrid don José María Méndez-Castrillón Fontanilla, a inscribir una escritura de rectificación de un precepto estatutario de una sociedad limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Victoria Heredero Barriga, en nombre de la sociedad de carácter unipersonal «Vicky Heredero y Asociados, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador Mercantil número XIII de Madrid don José María Méndez-Castrillón Fontanilla, a inscribir una escritura de rectificación de un precepto estatutario de una sociedad limitada.

## Hechos

### I

El 6 de octubre de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Juan Romero Girón Deleito, la sociedad, de carácter unipersonal, «Vicky Heredero y Asociados, Sociedad Limitada», elevó a público el acuerdo de la Junta general por virtud del cual se modificaban los Estatutos sociales con el fin de adaptar la sociedad a la vigente legislación mercantil. Presentada en el Registrador Mercantil la susodicha escritura, el Registrador apreció en ella tres defectos entre los que constaba uno referido al nuevo artículo 14 de los Estatutos, del que se decía que «no consta el sistema de retribución (artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

La anterior calificación fue objeto de recurso gubernativo y este centro directivo, por medio de Resolución de 15 de octubre de 1998, revocó la nota del Registrador, salvo en cuanto al defecto apreciado respecto al artículo 14 de los Estatutos, que fue confirmado.

El 5 de noviembre de 1998, mediante escritura pública otorgada ante el mismo Notario, la entidad procedió a dar nueva redacción al artículo 14 de los Estatutos, que quedó redactado del siguiente modo: «La retribución del órgano de administración de la sociedad consistirá en una cantidad anual, que será fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta general».

### II

Presentadas copias de las referidas escrituras en el Registro Mercantil de Madrid, fueron calificadas con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Subsiste el defecto consignado en la precedente nota de calificación, respecto del artículo 14 de los Estatutos sociales: No consta el sistema de retribución, es decir, si la cantidad anual con la que se retribuye será fija, alzada o con cargo a una participación en beneficios (artículo 66.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). En el plazo de dos meses, a contar de esta fecha, se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 26 de noviembre de 1998.

El Registrador. Firma ilegible». Solicitada la inscripción parcial de las mismas, se procedió a ella y en la nota de despacho de 23 de diciembre de 1998, el Registrador hizo constar: «No se inscribe el artículo 14 de los Estatutos sociales, de conformidad con lo solicitado por doña María Victoria Heredero Barriga mediante instancia que queda archivada en este Registro bajo el número 12.073/98 de su legajo correspondiente».

### III

Doña María Victoria Heredero Barriga, en representación de «Vicky Heredero y Asociados, Sociedad Limitada», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la escritura de rectificación de 5 de noviembre de 1998 dio nueva redacción al artículo 14 de los Estatutos sociales, y de dicha redacción se desprende que sólo cabe la posibilidad de un sistema de retribución, que la cantidad anual sea alzada; por tanto, queda constancia del sistema de retribución. 2.º Que la redacción dada al artículo 14 de los Estatutos se encuadra dentro del artículo 66, apartado 3, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. 3.º Que de la propia redacción del artículo 14 citado se desprende que cada año la Junta general debe fijar la cantidad anual a percibir por el órgano de administración. Por tanto, una cantidad que puede determinarse en cada uno de los años, en ningún caso podrá hablarse de que es fija. 4.º Que la conclusión es que, con la redacción dada al artículo 14 en la escritura de rectificación, sólo es posible hablar de una cantidad «alzada». Que, por tanto, el sistema retributivo queda determinado, cumpliéndose la regla del artículo 66.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

### IV

El Registrador mercantil número XIII de Madrid acordó no haber lugar a la reforma de la nota de calificación solicitada, confirmándola en todos sus extremos, e informó: 1. Que de la redacción que se dio al artículo 14 de los Estatutos y que fue considerada defectuosa por la Resolución de 15 de octubre de 1998, a la que ahora tiene en la escritura de subsanación, no resulta variación sustancial alguna, pues sólo introduce en su texto como novedad que la retribución «consistirá en una cantidad anual», lo que únicamente equivale a decir que tal retribución será satisfecha en metálico y una vez al año, pero continúa omitiéndose el dato fundamental que exige el artículo 66.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, es decir, cual es el sistema de retribución. 2. Que, en efecto, la mención del sistema de retribución debe permitir determinar con cargo a qué concepto se va a satisfacer esa cantidad anual. 3. Que el principio de especialidad por el que se rige el Registro y el artículo 66.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, impiden cualquier tipo de suposición como la que hace el recurrente para deducir que cuando se dice que los administradores serán retribuidos por una cantidad anual, ésta debe ser una cantidad global y alzada y no otro sistema retributivo. Que de la redacción del artículo 14 de los Estatutos sólo parece desprenderse que se ha eliminado la retribución en especie (aunque tampoco con absoluta claridad) y el pago por períodos de tiempo inferiores o superiores a un año, pero no cual sea el sistema de retribución, tal y como exige la regla general del número 1 del citado artículo 66. 4. Que, como dice la Resolución de 15 de octubre de 1998, la necesidad de constancia del sistema retributivo persigue dar seguridad no sólo a los socios, especialmente a los minoritarios, sino a los propios administradores, debe concluirse que tal finalidad no se ha logrado con la nueva redacción del artículo 14, sustancialmente idéntica a la anterior, ya rechazada por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que procede traer a colación, además de la Resolución citada, las de 23 de febrero de 1993, 20 de marzo de 1990 y 25 de marzo y 4 de octubre de 1991, entre otras, las cuales exigen la constatación expresa y específica del sistema de retribución en los Estatutos, lo que se considera no se hace en la escritura de subsanación presentada.

### V

La recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso de reforma.

## Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y las Resoluciones de 18 de febrero y 15 de octubre de 1998 y 18, 21 de septiembre de 1999 y 15 de abril de 2000:

1. Se refiere el presente recurso a un documento cuya calificación negativa ya motivó el recurso que dio lugar a la Resolución de este centro directivo de 15 de octubre de 1998. En ésta se confirmó uno de los tres defectos que había apreciado el Registrador, que consideró que el artículo 14 de los Estatutos de la sociedad (que se limitaba a decir que la retribución del órgano de administración de la sociedad sería fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta general), no determinaba el sistema de retribución en la forma exigida por el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. El recurrente, una vez notificada la Resolución, trató de subsanar el defecto dando al artículo 14 de los Estatutos una nueva redacción en la que simplemente se añadía que la retribución «consistirá en una cantidad anual», dejando, en lo demás, inalterado el texto originario. El Registrador suspende nuevamente la inscripción de este modificado artículo 14, porque entiende que sigue sin constar el sistema de retribución con la precisión que exige el artículo 66, esto es, «si la cantidad anual con que se retribuye será fija, alzada o con cargo a una participación en beneficios».

2. La resolución del presente recurso se limita pues a determinar si el sistema de retribución del órgano de administración queda suficientemente expresado, de conformidad con el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, cuando se establece que consistirá en una cantidad anual fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta general. Dado que esta forma de manifestarse los Estatutos no excluye la posibilidad de que en cada ejercicio la Junta general acuerde que tal cantidad se determine por sistemas de año en año diferentes, habrá que concluir que tampoco en el nuevo artículo 14 se fija un sistema de retribución conforme con las exigencias del artículo 66.

Esta Dirección General ha acodado confirmar la nota y acuerdo del Registrador.

Madrid, 30 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

**13574** *RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Barreno Nebot y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Luis Gimeno y Gómez Lafuente, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Ángel Quemada Ruiz, en nombre de don Enrique Barreno Nebot y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Luis Gimeno y Gómez Lafuente, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía número 179/88-4, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 6 de Barcelona, a instancia de don E.B.N. y otros contra determinada entidad, fue acordada anotación preventiva de demanda sobre varias fincas del Registro de la Propiedad de Sitges. En la referida demanda se solicita que se condene a la entidad demandada, titular registral de las fincas, a abstenerse a vender cualesquiera de los elementos resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, sin la autorización expresa de determinada persona, lo cual se sustenta en un contrato que se incorporó a la demanda. Con fecha de 22 de abril de 1998 fue librado mandamiento al señor Registrador a efecto de lo acordado.

### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sitges, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación de demanda que se solicita, por no tratarse de ninguno de los supuestos a que se refieren el número 1.º del artículo 42 y 38 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento

para su ejecución ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de esta nota, sin perjuicio del derecho a acudir a los tribunales que prevé el citado artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Sitges, 23 de junio de 1998.—El Registrador.—Firmado, Juan Luis Gimeno».

### III

El Procurador de los Tribunales, don Ángel Quemada Ruiz, en nombre de don Enrique Barreno Nebot y otros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se instó ante el Juzgado de Primera Instancia número 6, autos 179/98, demanda de juicio declarativo contra determinada entidad, en reclamación del cumplimiento del contrato de coparticipación suscrito entre dicha entidad y los demandantes en fecha 25 de marzo de 1997. Que en dicho contrato se pacta, entre otras cosas, que los demandantes participan en todas las decisiones y cuestiones que resultasen y se refiriesen a la promoción de determinado edificio. Que dicho contrato nunca fue cumplido y se decidió instar la demanda de la que se ha hecho mención y mediante otrosí se solicitó en base de los artículos 42.1.º y 43 de la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva de demanda sobre las fincas resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, atribuidas a la sociedad demandada en escritura otorgada el 9 de mayo de 1997. En dicha demanda una de las pretensiones es que se condene a la demandada a abstenerse de vender cualquiera de las fincas resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal de la promoción, lo que claramente supone una prohibición de venta de dichas fincas sin la debida autorización de la persona designada, en virtud de lo pactado en el contrato de 25 de marzo de 1998. Que es evidente que en la solicitud de la anotación preventiva de demanda estaba implícita la solicitud de prohibición de venta de las fincas. Que se considera que la calificación registral no se encuentra ajustada a derecho. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha atribuido a la anotación preventiva de demanda una mayor amplitud o extensión que la que resulta de la letra del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, incluyendo en él no solo las demandas en que se ejercita una acción real sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleva aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria (Resolución de 24 de junio de 1991). Que en el caso del presente recurso se insta una acción personal con efectos trascendentes en la propiedad del inmueble en cuestión, donde los demandantes ostentan una serie de derechos en virtud de contrato de coparticipación de 25 de marzo de 1997. Que la acción personal instada tiene por objeto que se dé cumplimiento a un contrato de coparticipación, con trascendencia sobre la ejecución de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad y, en consecuencia el incumplimiento del mismo puede acarrear una afectación sobre el mismo, y de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado procede la anotación preventiva de la demanda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley Hipotecaria; y ello, teniendo en cuenta además que en la solicitud de la anotación preventiva de demanda estaba implícita la prohibición de venta que se solicitaba en el punto 2 del «petitum» (cfr. Resolución de 24 de junio de 1991).

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que se extendió la nota por las siguientes razones: I. Falta de trascendencia real. Que la intervención en la gestión y actividades de promoción inmobiliaria de una sociedad derivada de un innominado contrato de «coparticipación» y «construcción en régimen de permuta mixta» que no se ha tenido a la vista a la hora de calificar, no puede llegar al Registro, tanto porque se trata de obligaciones sin trascendencia real, tanto porque si se admite la anotación de este supuesto, cualquier socio de una sociedad anónima o sociedad limitada disconforme con la gestión social podría llegar a paralizar con avales la actividad inmobiliaria de la sociedad y ello aun cuando se trate de una actividad perjudicial para sus intereses, distorsionando la utilidad y función de la anotación preventiva de demanda. Que en el supuesto que se trata, el acceso al Registro de la demanda de participar en la gestión de una promoción inmobiliaria en nada garantiza al demandante el resultado final del procedimiento, pues los actos jurídicos del titular registral no se cuestionan, sino que se enjuician decisiones administrativas y económicas que no tienen reflejo registral. Que por más que los socios disientan de la gestión de los administradores y apoderados no pueden privar de las facultades derivadas del poder, de los estatutos o de la legitimación registral a quienes por derecho les corresponde. Que