

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6 y 17 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria y 142 del Reglamento Hipotecario; 7, 9 y 320 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 14 de junio de 1973, 11 de noviembre de 1975, 20 de septiembre de 1983, 11 de octubre de 1985, 29 de junio de 1988, 19 de enero de 1993, 18 de febrero de 1997, 23 de julio de 1998 y 1 de febrero y 28 de septiembre de 1999.

1. En el presente recurso ha de decidirse si son o no inscribibles determinadas ventas de inmuebles efectuadas por una sociedad que se encuentra en situación de suspensión de pagos, según consta en el Libro Especial de Incapacitados del mismo Registro de la Propiedad, habida cuenta que en el convenio judicialmente aprobado se faculta a dicha sociedad para realizar enajenaciones y actos de disposición de todos sus bienes (según relaciona el Notario autorizante de la escritura de venta, sobre la base de un testimonio notarial del mismo; y, además, consta que se ha presentado al Registro testimonio judicial —de fecha posterior a la escritura calificada— del auto de aprobación de dicho convenio). El Registrador se opone a la inscripción por no haberse anotado en el Registro de la Propiedad ni constar en el Registro Mercantil el convenio aprobado judicialmente, y por no haberse acreditado suficientemente la vigencia de tal convenio.

2. Los defectos invocados por el Registrador no pueden ser mantenidos si se tiene en cuenta: a) Que el Registrador de la Propiedad, al ejercer su función conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha de tomar en consideración lo que resulte de las escrituras calificadas y de los asientos del Registro; b) Que la constancia del convenio en los Registros de la Propiedad y Mercantil carece de efectos constitutivos y la omisión de aquélla no puede implicar un modo de cierre registral o una quiebra del tracto sucesivo registral de los actos de disposición que se ajusten a dicho convenio, sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse de una eventual ineficacia del convenio que corresponde ventilar fuera del ámbito registral y respecto de las cuales los interesados podrán asegurar sus derechos a través de las correspondientes medidas cautelares; y c) Que en el presente caso el convenio aprobado judicialmente consta no sólo relacionado en la escritura calificada, sino que además consta presentado en el Registro testimonio judicial del auto aprobatorio de dicho convenio, sin que respecto de las fincas vendidas conste en el Registro anotación de demanda de rescisión de dicho convenio y de la correspondiente solicitud de declaración de quiebra.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 18 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Móstoles, 4.

**16379** RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco de Castilla, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número trece de Madrid, don Juan Fernández Guerrero, a practicar la inscripción de una escritura de segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano del Ser Pascual y don Benito Herrero de Vega, en representación de la entidad mercantil Banco de Castilla, S.A., en su condición de interesada como acreedor hipotecario, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número trece de Madrid, don Juan Fernández Guerrero, a practicar la inscripción de una escritura de segregación.

### Hechos

#### I

Por escritura autorizada el 3 de agosto de 2000, por el Notario que fue de Madrid don Vicente Moreno-Torres Camy, número 2.488 de su protocolo, la entidad S.P., S.L., representada por sus Administradores Man-

comunados don Miguel Ángel G.Z. y don Mariano H.V., después de describir tres locales de su propiedad, fincas registrales 16.210, 14.105 y 14.051, del Registro de la Propiedad número 13 de Madrid, de cada una de las referidas fincas, segrega tres pisos y describe como resto un local. A la escritura se incorpora un Acta de la Junta General en la que «Se acuerda por unanimidad que para conceder el permiso de obras han de realizarse, por parte de los futuros compradores» determinadas obras. «Así mismo se acuerda que los gastos de comunidad de los pisos a construir serán idénticos al resto de las viviendas.»

Por escritura de fecha 15 de noviembre de 2000, autorizada por el mismo Notario, se subsana la primera en cuanto a una serie de errores padecidos en la determinación de las superficies de las fincas segregadas y en cuanto a una licencia de cambio de destino que ni se acompañaba ni se insertaba en la escritura.

#### II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registrador de la Propiedad, número trece, de Madrid, fueron calificadas con la siguiente nota: «Asiento de presentación número 171/Libro Diario de Operaciones número 81 del Registro de la Propiedad de Madrid número 13, de 20 de enero de 2003. Anteriores asientos: número 1.520/Diario 69, de 4 de agosto de 2000: documento retirado el 17 siguiente, devuelto el 18 de septiembre, calificado con defectos el 6 de octubre, retirado nuevamente el 9 siguiente, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.169/Diario 70, de 17 de octubre de 2000, retirado el 18, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.258/Diario 71, de 3 de enero de 2001, retirado el 24, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.400/Diario 72, de 16 de marzo de 2001, retirado el 19, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 55/Diario 74, de 1 de junio de 2001, retirado el 4, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.671/Diario 74, de 13 de agosto de 2001, retirado el 22, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.058/Diario 71, de 25 de octubre de 2001, retirado el 26, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 966/Diario 76, de 14 de enero de 2002, retirado el 15, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.020/Diario 77, de 2 de abril de 2002, retirado el 4, no devuelto y asiento cancelado por caducidad. Escritura de segregación autorizada el 3 de agosto de 2000 por el Notario de Madrid, don Vicente Morenp-Torres Camy, número 2.488 de su protocolo, presentada en unión de subsanación de 15 de noviembre autorizada por el mismo, número 3.415 de su protocolo. Nota de calificación: 1. Hechos: 1.1. Mediante la escritura de referencia, los otorgantes de tres locales comerciales, segregan, para que pasen a ser locales independientes, en cada uno de ellos, diversos pisos y locales, describiéndose una finca resto o matriz, al final de las referidas operaciones. En el expositivo o antecedente I de la escritura, al final, se manifiesta que cuentan con su autorización de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad, que se exhibe al notario y se une a la matriz. 1.2. El examen del documento «acta», exhibido al notario y unido a la matriz, revela: 1.º) que no se describen las operaciones de segregación que, luego, se realizan en la escritura; 2.º) que se condiciona la concesión del permiso de obras a la realización de otras en el edificio, por lo que parece establecerse la necesidad de otra reunión posterior que daría el consentimiento definitivo; 3.º) que en la copia del acta, al final de la reunión, se acuerda una modificación en los porcentajes de gastos por las nuevas viviendas, que implicaría la del título constitutivo, que no se ha acreditado hasta la fecha que se haya realizado, con la intervención del Presidente de la Comunidad, en ejecución del correspondiente acuerdo; 4.º) que no se identifica quién expide la copia del acta de la Junta de propietarios de 5 de febrero de 1999, ni se legitima la firma; 5.º) que no consta la notificación a los propietarios ausentes, no representados, ni se aceptaron los acuerdos o no hubo oposición, con lo que, en su caso, los acuerdos devinieron firmes y eficaces en derecho. 2. Fundamentos de Derecho: Artículos 5, 12, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 21 y 30 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto no se incluye aquí en aras de la simplificación de esta nota. 3.- Resolución: se suspende la inscripción por los defectos, en principio subsanables, del acuerdo de la Junta de Propietarios antes relacionado. Sin practicar anotación de suspensión por defectos subsanables, que no se ha solicitado, y, además, no podría practicarse por las indeterminaciones antes señaladas y por el principio hipotecario de especialidad. Madrid, 5 de febrero de 2003. El Registrador.» Firma ilegible.

#### III

Don Mariano del Ser Pascual y don Benito Herrero de Vega, en representación de la entidad mercantil Banco de Castilla, S.A., en su condición

de interesada como acreedor hipotecario, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: Que el título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio no prohíbe de forma expresa o categórica el cambio de uso de los locales a vivienda. Que, en todo caso, se ha cumplido la normativa urbanística habiéndose obtenido la oportuna Licencia del Ayuntamiento. Que aún existiendo el acta de la Junta de Propietarios no se precisa para el derecho que se interesa, porque no hay necesidad de acuerdo de la Junta de Comuneros para el cambio de destino interesado. Que las normas de la Comunidad, que obran debidamente inscritas, son claras en este sentido y no prohíben el cambio de destino, y tampoco supone la transformación pretendida una modificación del título constitutivo. Que lo que se cuestiona es si la transformación de destino de un local de negocio en vivienda supone o no una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, y si dicha alteración de uso requerirá el acuerdo de la junta de copropietarios en la forma que preceptivamente establecen los artículos 5 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Que la Resolución de 25 de septiembre de 1991, establece que la alteración del destino de un elemento privativo supone un cambio importante en la medida que afecta a todos los copropietarios del inmueble y requerirá la aprobación de la Junta de conductos al suponer una modificación del título constitutivo, al menos en el tenor literal del Artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y ello aún cuando el cambio de destino no conlleve cambio o modificación de cuotas ni alteración en la estructura o fábrica del edificio. Que por este motivo ha de determinarse si de la mera descripción, en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del elemento privativo en cuestión como local comercial, puede inferirse una atribución de destino cuya alteración suponga modificación de este título. Que las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991 y, la más reciente, de fecha 23 de marzo de 1998, que en la propiedad horizontal, la necesidad de armonizar la tendencia a la plena autonomía de los derechos recayentes sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente —configurados en la Ley de Propiedad Horizontal como propiedad separada, artículos 1 y 3— con la ineludible interdependencia objetiva y recíprocas limitaciones derivadas de la unidad física del edificio en su conjunto, no se opone, en sede de utilización de los elementos privativos, al mantenimiento de los principios informantes del derecho de propiedad, cuya delimitación se verifica a partir de un señorío potencialmente absoluto sobre el que se proyectan los límites legales en forma de prohibición u obligación, y por ello, tratándose de los elementos privativos, ha de ser regla la de la posibilidad de todo uso, siempre que éste sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal, cual son la normalidad, salubridad, comodidad y no peligrosidad, según dispone el Artículo 7, «in fine», de la Ley de Propiedad Horizontal. Que, dicha amplitud de goce puede ser restringida por el título constitutivo, dentro del debido respeto a la ley y en los términos de los artículos 5 y 7, «in fine», de la Ley de Propiedad Horizontal, mas la exigencia de interpretación estricta de tales límites exige que hayan de ser formulados con claridad y precisión, sin que puedan deducirse, como en el caso debatido de una simple expresión descriptiva, como la de «locales de negocio». Que tal asignación de uso es «uno de los posibles contenidos de los Estatutos» por lo que las limitaciones allí impuestas no pueden ser consideradas ilegales, como afirmó el Tribunal Supremo en su sentencia de 31 de octubre de 1987. Que los Estatutos podrán justificar la limitación en que se trata de destinos incómodos, peligrosos, inmorales o insalubres o aún sin justificarlo, prohibir objetivamente determinados destinos que deberán descansar en tales o similares fundamentos. Que en el presente caso, nada se había dicho en los Estatutos que se limitaban a describir una unidad como local o como vivienda pero sin que pudiera inferirse de esa descripción la imposición de un destino predeterminado cuya alteración pudiera requerir un acuerdo de la Junta de Propietarios porque, en definitiva, como afirman las Resoluciones que han quedado interesadas «la exigencia de interpretación estricta de tales límites exige que hayan de ser formulados con claridad y precisión, sin que puedan deducirse, como en el caso debatido de una simple expresión descriptiva, como la de locales de negocio».

#### IV

El Registrador de la Propiedad en su informe alegó lo siguiente: Que el recurso está planteado en nombre de la entidad Banco de Castilla, S.A., que es el prestamista con garantía de hipoteca sobre las fincas comprendidas en las segregaciones y restos de las mismas, por lo que de los esblecido en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria y de la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede deducirse concluyentemente que el recurrente esté legitimado para interponer este recurso.

Que no se ha podido realizar la identificación de los firmantes del recurso. Que en la escritura calificada no consta sólo de un supuesto de un cambio de destino o de uso, sino de una verdadera modificación de fincas mediante segregación con fijación de nuevas cuotas para los pisos o elementos independientes reformados, lo que implica, siempre, modificación del título constitutivo (artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que de lo expuesto en este apartado ya surge una primera cuestión, la de la modificación del título constitutivo, con la de la cuota en la comunidad y una segunda, la de si estas operaciones de modificación de fincas, llevan o no consigo una alteración de elementos comunes. Que en cuanto a la cuestión de la alteración o modificación de elementos comunes resulta que el acta incorporada a ésta es, exclusivamente, de una sola Comunidad de Propietarios, cuando resulta que no hay una sola comunidad sino tres las que están implicadas. Que en la reunión de esta comunidad no están presentes o representados todos los propietarios, y no se certifica acerca de si los acuerdos fueron notificados a los ausentes ni de si hubo oposición o conformidad de estos últimos propietarios, dentro del plazo reglamentario (artículos 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que aparte de la duda que, en esta única acta, plantea la expresión «se acuerda que para conceder el permiso de obras» (parece que será necesaria nueva reunión), continúa «han de realizarse, por parte de los futuros compradores, las siguientes obras en el edificio», y al especificar en la misma «Accesos a patios interiores», revela alteración o modificación de elementos comunes, pues esos patios interiores lo son, y también los posibles accesos a ellos pues la superficie de los locales originarios ha sido íntegramente distribuida entre las nuevas fincas, sin reserva alguna de espacios para accesos o parte de superficie de elementos privativos que pasara a ser común. Que en el acta incorporada, existe un apartado que plantea la segunda cuestión al señalarse que «asimismo se acuerda que los gastos de comunidad de los pisos a construir serán idénticos al resto de las viviendas. Que se trata de una modificación de fincas mediante segregación, lo que implica, en principio, modificación del título constitutivo. Que a efectos de mantener la nota de calificación se citan las resoluciones de 13 de junio de 2002, 16 de mayo de 2002, 4 de febrero de 2002, 23 de mayo de 2001, 5 de octubre de 2000, 21 de septiembre de 2000, 23 de octubre de 1998, 23 de marzo de 1998, 25 de octubre de 1996, 17 de junio de 1995, 25 de septiembre de 1991, 20 de febrero de 1989, 12 de diciembre de 1986 y 6 de febrero de 1980.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 12, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y 21, 30 y 325 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad titular registral de determinados locales (elementos privativos) pertenecientes a un edificio en régimen de propiedad horizontal segrega de dichos locales determinados locales y pisos. A la escritura se incorpora un Acta de la Junta General en la que «Se acuerda por unanimidad que para conceder el permiso de obras han de realizarse, por parte de los futuros compradores» determinadas obras. «Así mismo se acuerda que los gastos de comunidad de los pisos a construir serán idénticos al resto de las viviendas.»

El Registrador suspende la inscripción pues, por lo que se refiere al acta: 1) No se describen las operaciones de segregación que luego se realizan en la escritura; 2) Se condiciona la concesión del permiso, por lo que parece remitirse a un permiso definitivo; 3) Se acuerda una modificación de la participación en los gastos que no se lleva a cabo; 4) No se identifica quién expide la copia del acta ni se legitima su firma; 5) No consta la notificación a los propietarios ausentes.

Se recurre la calificación por la entidad de crédito titular de determinadas hipotecas que gravan los locales.

2. El primer problema que plantea el Registrador en su informe es el de si el recurrente tiene legitimación para interponer el recurso, puesto que no es ni el Notario autorizante ni la persona a favor de quien se debiera realizar la inscripción, sino el acreedor con garantía hipotecaria de las fincas resultantes de las segregaciones. En este sentido cabe decir que la legitimación para interponer el recurso es bastante amplia en nuestro Derecho, pues el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria considera legitimado a quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción «como transferente o por otro concepto», y no cabe duda que el que ha concedido un préstamo hipotecario tiene tal interés, pues si el documento no se inscribe, no se podrá inscribir la hipoteca que garantiza el préstamo.

3. El recurrente entiende que lo que el Registrador estima como defecto es el no haber autorizado la Junta el cambio de uso de algunos locales. Pero tal apreciación no tiene nada que ver con los defectos achacados al documento.

4. Pasando a la forma y contenido del Acta de la Junta de la Comunidad de Propietarios, han de mantenerse todas las objeciones puestas por el Registrador. En efecto: a) Siendo la autorización anterior en más de un año al otorgamiento de la escritura, es precisa una pormenorización de las operaciones autorizadas superior a la que en el Acta se realiza; b) La autorización es previa y condicionada a la realización de una serie de obras, lo cual exige acreditación del cumplimiento de la condición, que, por otra parte es tan vaga —«accesos a patios» y «reparación del portal»— que exigirá un nuevo consentimiento de dicha Junta; c) La modificación de la cuota de gastos en la comunidad implica una serie de precisiones y formalidades que, en modo alguno, se cumplen; d) También tiene razón el Registrador cuando aduce que, tan pocas formalidades tiene el Acta, que ni siquiera se dice en la misma quién es la persona que la suscribe; e) Igualmente debe ratificarse el defecto de falta de notificación del acuerdo a los propietarios no asistentes. De todo ello se deriva que el Acta presentada es una simple autorización para realizar determinadas obras, sin que autorice unas modificaciones jurídicas de importancia, que necesitarán un nuevo acuerdo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 21 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 13.

**16380** *RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Fábrica de Cerámica de Sargadelos, S. L.», frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Lugo, doña M.<sup>a</sup> Teresa Ferrín Sanmartín, a inscribir un acuerdo de aumento de capital social.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Santiago Sineiro García, en nombre y representación de Fábrica de Cerámica de Sargadelos, S. L., frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Lugo, doña M.<sup>a</sup> Teresa Ferrín Sanmartín, a inscribir un acuerdo de aumento de capital social.

## Hechos

### I

El 7 de agosto de 2002 se celebró previa convocatoria junta general de Fábrica de Cerámica de Sargadelos, S. L., con asistencia, entre presentes y representados, de la totalidad de sus socios y en la que se tomó el acuerdo de aumentar el capital social con cargo a reservas que figuraban el balance cerrado a 31 de mayo anterior, en la cantidad de 244.876,37 euros, creándose 40.744 nuevas participaciones sociales de 6,010121 euros de valor nominal cada una cuya titularidad, con exclusión total del derecho de preferencia, se asumió por la Fundación Sargadelos, entidad sin fin de lucro, clasificada como de interés general e inscrita en el Registro de Fundaciones de interés Gallego. Dicho acuerdo se adoptó con el voto favorable del 95,64% del capital social votando en contra del mismo dos socios que representaban el 4,36% del mismo capital.

### II

El anterior acuerdo fue elevado a escritura pública por medio de la autorizada el 13 de septiembre de 2002 el notario de Burela don José Manuel López Cedrón, copia de la cual se presentó en solicitud de inscripción en el Registro mercantil de Lugo siendo objeto de la siguiente calificación: «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: Hechos: Se pretende la inscripción del acuerdo de aumento de capital de la sociedad Fábrica de Cerámica de Sargadelos, S. L., con cargo a reservas adoptado con el voto favorable del 95,64% y el voto en contra del 4,36% del capital social, adjudicando las nuevas participaciones sociales a personas extrañas a la Sociedad. Fundamentos de Derecho: En los casos de aumento de capital

con cargo a reservas surge a favor de los socios un derecho de asignación gratuita de las nuevas participaciones sociales, que al igual que el derecho de suscripción preferente tiene por finalidad el mantenimiento de la posición del socio en la sociedad, pero que a diferencia del mismo se trata de un derecho individual del socio del que no puede ser privado sin su consentimiento, no pudiendo la Junta General, salvo acuerdo unánime de los afectados o en los casos legalmente establecidos, decidir sobre los destinatarios de dicho aumento. Son de aplicación los Artículos 71.1 p.2, 75 y 76 Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma determinada por los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Lugo, 23 de septiembre de 2002.» Firma ilegible.

### III

Don Santiago Sineiro García, como Administrador solidario de la entidad Mercantil «Fábrica de Cerámica de Sargadelos, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la convocatoria de la Junta de socios ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 74.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. 2.º Que es válida la exclusión del derecho de suscripción preferente, conforme al artículo 76 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (no dice para nada que no pueda acordarse su suspensión en un incremento de capital con cargo a reservas, cosa que tampoco dice el precedente artículo 74.4 de dicha Ley, al regular el tipo de incremento). Que se considera que lo que no está prohibido está permitido y donde la ley no distingue, no debemos distinguir. Que el requisito del refuerzo de voto que exige la ley, se ha cumplido en la Junta de socios de 7 de agosto de 2002, tal como prevé el artículo 53.2 b) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. 3.º Que el artículo 71 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada alude a que la modificación de estatutos deberá ser acordada en la Junta general, pero no regula la mayoría exigida en un supuesto en que la modificación se deba a un incremento de capital, para ello hay que acudir a la letra del artículo 74.1 el cual sólo exige el consentimiento de todos los socios en caso de aumento del valor nominal de las participaciones y cuando no sea con cargo a reservas. Además hay que citar el artículo 53.2 a) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que se debe analizar el artículo 71.1, párrafo 2.º que invoca la calificación impugnada, debiéndose centrar el debate en el final del segundo párrafo. En principio, derecho individual se contraponen al general o social, y, queda muy claro tras las reformas legislativas habidas en materia de sociedades por conducto de las normas comunitarias, que en la sociedad anónima y ahora también en las limitadas la tendencia actual se decanta por la primacía del interés social por encima de los intereses individuales de los socios, los cuales, obviamente deben ser respetados con una información previa, clara y con los requisitos legales, a fin de decidir mediante el voto válido emitido en Junta en cuestión. Que el origen legislativo del artículo 71.1, párrafo segundo no era otro que aludir a los derechos privilegiados y especiales que el artículo 5.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada permitía ahora igual que a las sociedades anónimas, ya que tiene su reflejo en la Ley de Sociedades Anónimas. Que ese es el auténtico sentido del referido artículo 7.1, párrafo segundo sin que quepa ser utilizado para desvirtuar el principio de mayoría especial aplicado en la Junta de 7 de agosto que recoge el artículo 53.2 a) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, pues los socios que votaron en contra no son titulares de derechos individuales o privilegiados en sus respectivas participaciones sociales. 4.º Que conforme a la actual legislación impuesta por la segunda Directiva de la CEE queda bastante claro que se ha suprimido el derecho de suscripción preferente en aras del interés general de la mercantil y del Grupo Sargadelos y no para beneficiar a terceros adquirentes. Que siendo excluible el derecho de suscripción preferente y no existiendo apoyatura legal para la unanimidad de los acuerdos adoptados, el necesario consentimiento de todos los afectados en este supuesto, el acuerdo ha sido válidamente adoptado y debe ser inscrito junto a la modificación estatutaria a que da lugar.

### IV

La Registradora Mercantil de Lugo informó: Que la Junta general de una sociedad de responsabilidad limitada puede, cumpliendo los requisitos generales de convocatoria y quórum exigidos por la ley para el incremento de capital, acordar el aumento de capital con cargo íntegramente a reservas, con ello decide el traspaso de reservas a la cuenta de capital, alterando su régimen jurídico y su afectación, haciendo indisponibles valores que hasta el acuerdo de ampliación no los eran y cambiando las expectativas