

1. Existe inscrita en el Registro una propiedad horizontal constituida por los apartamentos situados en varios bloques. Dentro del perímetro existe una zona ajardinada con una piscina que está inscrita como elemento privativo a favor de una causahabiente del constituyente del régimen.

Se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de demanda interpuesta por algunos de los titulares de apartamentos. En el suplico de la demanda se solicita que se declare lo siguiente:

1) Que los propietarios de los apartamentos que se dirán, ubicados en el complejo residencia X tienen derecho a usar y disfrutar de la piscina y zonas ajardinadas ubicadas en el interior del complejo.

2) Que la Sra. y (la titular de la zona donde se halla la piscina) se abstenga de perturbar el pacífico uso de la piscina y zonas comunitarias por parte de los actores, en su condición de propietarios de sus respectivos apartamento.

3) Que la actual propietaria de dicha zona, así como los sucesivos propietarios de la finca tienen la obligación de mantener y respetar los derechos de uso y disfrute de la piscina y zonas ajardinadas.

4) Que el derecho a usar y disfrutar de dicha zona debe extenderse a los siguientes propietarios presentes y futuros de determinados apartamentos.

5) Que el derecho a usar y disfrutar es extensivo a cualquier ocupante de los apartamentos expresados, incluyendo a sus familiares y amigos.

6) Que el derecho de usar y disfrutar lleva consigo la obligación de pagar los gastos de conservación de la piscina y jardines.

El Registrador deniega la anotación por no ser ninguna de las anotaciones previstas en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Los interesados recurren. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Registrador.

2. El tema que plantea el presente recurso es el de si lo que se solicita en la demanda tendría, en el caso de estimarse la misma, carácter real, pues en el caso de que lo tuviera, la demanda sería anotable por el cauce del n.º 1 del artículo 42 de la Ley hipotecaria. La jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo han declarado reiteradamente que en nuestro Derecho, en materia de derechos reales, rige el sistema de «numerus apertus», es decir, que no sólo existen los derechos reales típicos, sino que se pueden configurar otros derechos reales, pero siempre que, por sus características y efectos, los derechos inominados así constituidos se constituyan como tales derechos reales. En el presente caso, no habría problema si lo que se solicitara fuese una figura jurídica clara de carácter real, como sería una constitución de servidumbre, la conversión del elemento discutido en elemento común, etc.

3. Por tanto, hay que examinar el derecho que se demanda para ver si tiene las características de derecho real. Hay que concluir afirmativamente, pues el derecho solicitado gozaría de inmediatez (el derecho de los demandantes a usar y disfrutar el espacio controvertido), y eficacia «erga omnes», pues expresamente se dice que tal derecho sería oponible frente a cualquier titular de tal espacio. La afirmación del Registrador en su informe de que si fuera un derecho real, sus titulares no tendrían que realizar ningún gasto no es concluyente, pues los gastos de conservación son a cuenta del titular.

4. Ciertamente, concluido lo que se solicita es un derecho real, al ser un derecho atípico –pues los demandantes no exigen la constitución de un derecho nominado–, es necesario que sus contornos y efectos estén plenamente determinados –cosa que no ocurre en el presente supuesto–, pues cuando el derecho es típico, la regulación legal sirve de pleno apoyo para regular las relaciones entre todos los interesados, pero, al tratarse de un derecho atípico, tales relaciones tienen que derivar del título constitutivo. Ahora bien, teniendo en cuenta que el título inscribible, en el caso de ser estimada la demanda, será la sentencia, en ésta se podrán precisar las características del derecho que ahora no están plenamente delimitadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 18 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña; Barcelona.

15197 *RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Teresa Martínez Martínez, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tarazona a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Concepción Pérez Ferrer, procuradora de los Tribunales que actúa en nombre y representación de Doña María Teresa Martínez Martínez frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarazona Don Ricardo Mantecón Trueba, a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Mediante escritura de segregación y compraventa formalizada el 10 de mayo de 1996 ante el Notario de Tarazona Don Fernando Jiménez Villar, se vende por el Ayuntamiento de Tarazona a Doña Juana Martínez Pellicer, madre de la recurrente, la finca segregada. El precio de la vivienda objeto de transmisión había sido satisfecho por el esposo de Doña Juana a favor del cual se rectificó el inventario de bienes del Ayuntamiento. Al fallecer el adjudicatario antes del otorgamiento de la escritura se formaliza la venta a favor de su esposa.

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de Tarazona fue calificada con la siguiente nota: Nota de calificación extendida al pie de la escritura autorizada por el Notario de Tarazona, don Fernando Jiménez Villar, el día 10 de mayo de 1996, número 477 de su Protocolo, presentada en este Registro de la Propiedad el día 17 de abril de 2000, asiento 1258 del Diario 64; esta nota de calificación se extiende a solicitud del presentante, D.ª Alicia Arbe Serrano. En opinión del Registrador que suscribe, no es posible la inscripción de la mencionada escritura por los siguientes motivos. 1) No consta la ratificación de doña Juana Martínez Pellicer, representada en virtud de mandato verbal por doña María Teresa Martínez Martínez en la escritura calificada. 2) En dicha escritura se adjudica una vivienda propiedad del Ayuntamiento de Tarazona a doña Juana Martínez Pellicer; pero del contenido del acuerdo del Ayuntamiento que se incorpora a la escritura resulta que el precio de la vivienda fue satisfecho por don Mariano Martínez López, a favor del cual se rectificó el Inventario de Bienes del Ayuntamiento. Dicho señor falleció antes del otorgamiento de la escritura correspondiente, y por su esposa se solicitó la autorización a su favor de dicha escritura. No obstante, al haber fallecido la persona que satisfizo el precio de la vivienda, y según parece deducirse del acuerdo del Ayuntamiento, adquirió la propiedad de la misma, la escritura debe otorgarse a favor de todos los herederos y, en su caso, del cónyuge viudo, a no ser que exista una escritura de partición, total o parcial, de herencia (con liquidación de la sociedad conyugal si hay lugar a ello) en la cual se adjudique de alguna forma la vivienda que es objeto de la escritura calificada. No se extiende anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la presente nota de calificación se puede interponer recurso gubernativo en el plazo de tres meses, a contar desde hoy, mediante escrito presentado en este Registro de la Propiedad y dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, con arreglo a los tramites establecidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Tarazona 2 de mayo de 2000-Fdo. Ricardo Mantecón Trueba.

III

Doña Concepción Pérez Ferrer, en nombre y representación como procuradora de los Tribunales de Doña María Teresa Martínez Martínez única heredera de la compradora en la escritura Doña Juana Martínez Pellicer interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que la condición de beneficiaria de Doña Juana Martínez Pellicer en la citada operación queda determinada desde el primer momento tanto por la declaración del Ayuntamiento al otorgar la escritura como por lo recogido por el Notario, sin que se haga referencia alguna a la procedencia del dinero empleado para el pago. Que el Ayuntamiento otorga la escritura a favor de Doña Juana Martínez Pellicer como beneficiaria, cuyo estado civil era el de viuda cuando se perfeccionó el contrato de compraventa entre ella y el Ayuntamiento.

IV

El Registrador informó manteniendo la nota de calificación y elevó su informe al Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

V

El Tribunal Superior de Justicia revocó la nota del Registrador.

VI

El Registrador apeló el auto Presidencial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38 y 40 de la ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de

enero y 21 de junio de 1999, 10 de septiembre de 2001 y 21 y 23 de enero de 2004.

1. Inscrita una determinada finca a favor de un Ayuntamiento, se presenta una escritura de compraventa en la que comparece el Alcalde, facultando en virtud de un acuerdo del Pleno de la Corporación y vende a una señora que la compra en estado de viuda por precio confesado recibido. En la certificación del acuerdo del Pleno, que se acompaña en la escritura se reflejan las vicisitudes por las que el Ayuntamiento llegó a otorgar el documento público de venta a favor de la compareciente. El Registrador no inscribe la venta a favor de la viuda por entender que la adjudicación se hizo al marido fallecido debiéndose otorgar a favor de todos los herederos ya que una vez de baja en el inventario de bienes no podía disponer el Ayuntamiento de nuevo de la finca.

2. El criterio del Registrador debe ser confirmado. Como ha declarado anteriormente este Centro Directivo, no cabe acceder ahora a la inscripción únicamente al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo de las vicisitudes anteriores a la compraventa efectuada, pues si al Registro solo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) la validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) cuando así resulte del contenido tabular (Y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuere inexacta) pero el Registrador debe calificar no solo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del documento presentado, como es en este caso en el que por el certificado municipal se ven reflejadas claramente las operaciones realizadas anteriores al otorgamiento de la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

Madrid, 18 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Zaragoza.

15198 *RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui, frente a la negativa del registrador mercantil de La Rioja a inscribir la renuncia de un administrador social.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui frente a la negativa del registrador mercantil de La Rioja, don Carlos Pindado López, a inscribir la renuncia de un administrador social.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui el 20 de julio de 2004, don J. I. A. M. Renunció a su cargo de Administrador único de la mercantil RUS 2001, S.L. a la vez que requirió al autorizante para que notificase a la sociedad tal renuncia mediante envío al domicilio social por correo certificado y con acuse de recibo de copia auténtica de la escritura, requerimiento que fue aceptado por el notario y cumplimentado según Diligencias, en la primera de las cuales consta el envío y en la segunda la devolución por la Administración de Correos de la carta en la que consta: «Dto. A su procedencia». Se ausentó 23/7/04 y el sello en tinta del Pabellón postal de Logroño.

II

Presentada copia de la escritura en el Registro Mercantil de La Rioja fue 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 conforme a los siguientes Fundamentos de Derecho (defectos): 1.—Resolución 27/6/94 y 25/1/2002 de DGRN. Debe acreditarse que se ha convocado Junta haciendo figurar en el Orden del Día «Nombramiento de administrador/es». Todos los defectos son subsanables salvo aquellos en los que expresamente se manifieste lo contrario. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Direc-

ción General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001) y el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones de conformidad con el artículo 5.º del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto. Logroño, 20 de agosto de 2004». Sigue la firma.

III

El notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación fundándolo en los siguientes argumentos: que la doctrina de esta Dirección General considerando un deber elemental de diligencia por parte del órgano de administración renunciante al cargo el convocar la junta general para proveer su sustitución se estableció en relación con las sociedades anónimas dada la falta de previsión legal sobre legitimación para convocar la junta en caso de ausencia de administradores; y que si esta doctrina se extendió a las sociedades de responsabilidad limitada por darse la misma razón, ésta dejó de existir con la promulgación de la nueva Ley 2/1995 que las regula actualmente y cuyo artículo 45.4 legitima a cualquier socio para solicitar la convocatoria en caso de aquella ausencia de administradores, por lo que ya no puede considerarse inherente a la diligencia de éstos en caso de renuncia el convocar previamente la junta; que esto se puso de manifiesto en la Resolución de 18 de julio de 1995, aunque se trataba de un caso calificado bajo la vigencia de la legislación anterior, y se mantuvo en la de 27 de noviembre de 1995 para uno de los casos previstos en dicho artículo 45.4, el de que el número de consejeros hubiera quedado por debajo el mínimo legal, por lo que no parece que en este caso se deba seguir criterio distinto habida cuenta que se está ante otro de los supuestos previstos en el mismo artículo; y aunque en este caso no es aplicable el último inciso de la misma norma, existe también la legitimación de cualquier socio en orden a solicitar judicialmente la convocatoria de la junta, sin que este criterio pueda modificarlo la Resolución de 15 de enero de 2002 dictada ante un supuesto de sociedad en liquidación en que no existe órgano de administración, que es la hipotecáis de que parte la norma legal; y, por último, que de las resoluciones citadas en la nota recurrida la primera, de fecha 27 de junio de 1994, no existe, y la otra, de 25 de enero de 2002, se refiere al supuesto de la forma de acreditar los acuerdos del socio único, ajeno al que se plantea.

IV

Mediante escrito fechado el 17 de Septiembre de 2.004 el registrador, elevó el expediente a este Centro junto con un informe en el que lamenta el error mecanográfico que llevó a citar la Resolución de 27 de junio de 1994 como de fecha 23.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 45.3 y 4 y 61.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 141.1 de la Ley de Sociedades Anónimas; 147.1 y 192.2 del Reglamento del Registro Mercantil y las resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992, 8 y 9 de junio de 1993, 24 de mayo y 23 de junio de 1994, 17 de julio y 27 de noviembre de 1995, 23 de mayo y 30 de junio de 1997 y 17 de mayo y 2 de octubre de 1999.

1. La cuestión que plantea el presente recurso ha sido abordada en reiteradas ocasiones por este centro directivo dando lugar a una doctrina que ha sido objeto de progresivas matizaciones. Inicialmente consideró que no era inscribible la renuncia de la totalidad de los administradores sociales sin más exigencias que la notificación a la sociedad pues, pese al evidente derecho de los mismos a desvincularse unilateralmente del cargo para el que habían sido nombrados, al margen de la responsabilidad que por ello pueda serles exigida, un deber de mínima diligencia les obligaba a continuar desempeñándolo hasta que se reuniera la junta general que estaban obligados a convocar a fin de que aceptase su renuncia y proveyese al nombramiento de quienes les sustituyeran, evitando así una perjudicial paralización de la vida social (resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992). A este argumento se unió una singular interpretación del art. 141.1 de la Ley de Sociedades Anónimas cuando atribuye al Consejo de administración la competencia para aceptar la dimisión de sus miembros en el sentido de que la aceptación de la renuncia es necesaria, por más que sea obligada y meramente formularia (RR de 8 y 9 de junio de 1993). Posteriormente la diligencia exigible se limitó a lo que parecía más lógico, la convocatoria formal de la junta incluyendo en el orden del día el nombramiento de nuevos administradores (R. de 24 de marzo y 23 de junio de 1994 y 23 de mayo y 30 de junio de 1997) y con independencia del resultado de tal convocatoria en tanto que la efectiva celebración de la junta o las decisiones que en ella se adoptaran ya no dependían del buen hacer del autor de aquélla. Siendo la razón última de tal modo de enfocar el problema evitar situaciones de acefalia que se tradujeran en