

La Registradora inscribe las tres cuartas partes adquiridas con el carácter de privativas confesadas, por no haberse acreditado fehacientemente que una de dichas partes haya sido adquirida con dinero privativo.

Se presenta ahora en el Registro instancia por la que don Luis B.E. expone que no ha sido recogida en la inscripción la cláusula anteriormente transcrita por lo que solicita la rectificación del Registro. La Registradora no practica dicha rectificación por entender que la instancia presentada no modifica el criterio con el que se practicó la inscripción. El interesado recurre y el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, apelándose el Auto presidencial.

2. El artículo 95 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción con carácter privativo de bienes del cónyuge adquirente casado bajo el régimen de sociedad de gananciales siempre que el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido se justifique mediante prueba documental pública. En el presente caso se justifica la recepción por el comprador de una cantidad privativa –por ser adquirida por herencia– que podría servir para adquirir parte de las tres cuartas partes adquiridas, pero no se prueba que esa cantidad se entregó a los vendedores, por lo que, como dijo la Resolución de 7 de diciembre de 2000, no se ha probado que sea el dinero recibido por herencia el empleado en la adquisición, pues la manifestación hecha ante el Notario es prueba documental pública de que tal manifestación se ha realizado, pero no de la realidad de los hechos a que la manifestación se refiere. Por todo ello, al no existir prueba suficiente de la procedencia del precio, sino sólo de la confesión del cónyuge del adquirente, la inscripción se realizó correctamente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación interpuesta.

Madrid, 10 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**19367** *RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Rosa M.ª Vitoria Castellano, frente a la negativa del registrador de la propiedad de La Carolina (Jaén) a practicar determinada cancelación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Gabriel López Garrido, en representación de doña Rosa M.ª Vitoria Castellano, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de La Carolina (Jaén), don Eduardo Entrala Bueno, a practicar determinada cancelación.

## Hechos

### I

En procedimiento de menor cuantía 42/93, el Juzgado de Primera Instancia de La Carolina dictó mandamiento de cancelación de todas las inscripciones practicadas sobre determinada finca que tuvieran su causa en la adjudicación resultante del procedimiento hipotecario 199/90.

En tal fecha la finca se encuentra inscrita libre de cargas a favor de terceras personas, distintas de los demandados, las cuales adquirieron la finca por escritura pública de fecha 9 de octubre de 2001, que causó la correspondiente inscripción con fecha 23 de abril de 2003.

### II

Presentado en el citado Registro dicho mandamiento cancelatorio, fueron objeto de la siguiente calificación: «Hechos: I.–En el documento objeto de la presente calificación, otorgado por la Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de La Carolina, María Ángeles S.S., el 10 de octubre de 2002, procedimiento de menor cuantía 42/93, a instancia de José V.A. y otros contra Caja General de Ahorros de Granada, Pedro G.M., M.ª del Carmen y Antonio M.E., en la que se ordena la cancelación de las inscripciones que tengan su causa en la adjudicación del procedimiento hipotecario 199/90, que fue presentado por Gabriel L.G. a las 13,48 horas del día 16 de este mes, asiento 682 del diario 129. II.–En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. que la finca registral 8775 de La Carolina se encuentra inscrita a favor de persona distinta de los demandados. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I.–Los documentos de todas clases susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la

capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración que conforme el artículo 20 de la Ley Hipotecaria se deniega la inscripción. III.–De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas.

Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de 10 días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como cualquier otro Registro de la propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la LRJAP y PAC, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 (BOE 31-12-2001). En La Carolina a 23 de octubre de 2002. Firmado, el Registrador».

### III

El Procurador de los Tribunales don Gabriel López Garrido, en representación de doña Rosa M.ª Vitoria Castellano interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I.–Que la demanda que dio origen al proceso civil en el que se declaró la nulidad del procedimiento hipotecario fue objeto de anotación preventiva, anotación que constaba en el Registro cuando se produjo la enajenación fraudulenta de la finca a favor del titular actual. El proceso judicial en el que se obtuvo el mandamiento cancelatorio se inició en el año 1993, siendo por tanto muy posterior la adquisición realizada por el titular actual, sin que fuera posible dirigir la demanda contra él. II.–Que resulta aplicable la doctrina de la Dirección General contenida en la resolución de 26 de abril de 2000. III.–Que diversas sentencias del Tribunal Supremo niegan la buena fe del tercero que adquiere en procedimiento laboral una finca gravada con embargo anterior cuya anotación ha caducado por transcurso del plazo del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, lo que no hace desaparecer el embargo.

### IV

El 12 de febrero de 2003 el Registrador emitió su informe y 14 de febrero elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria, 175 párrafo segundo de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de marzo, 15 de julio y 9 de diciembre de 1999, 13 de julio de 2000, 16 de septiembre de 2002 y 14 de enero de 2005.

1. Se presenta en el Registro mandamiento en el que, como consecuencia de un juicio declarativo en el que se declaró la nulidad de un procedimiento judicial sumario, se ordena la cancelación de todos los asientos que traigan causa de tal procedimiento. En el Registro el expresado juicio declarativo se reflejó por medio de la oportuna anotación preventiva de demanda, la cual incurrió en caducidad al no prorrogarse.

Hallándose la finca inscrita a favor de un subadquirente, el Registrador deniega la cancelación por ser contraria al principio de tracto sucesivo y a la protección jurisdiccional de los intereses legítimos que impide pueda perjudicar una decisión judicial a quien no ha sido parte en ella. El interesado recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), en materia de cancelación de asientos posteriores a una anotación preventiva, la caducidad de tales anotaciones opera «ipso iure» una vez agotado su plazo, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquél asiento, y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario dictado en el procedimiento en el que se ordenó la práctica de aquélla anotación, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro se había operado ya la caducidad.

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, 10 de octubre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de La Carolina.

**19368** *RESOLUCIÓN de 11 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Guaraní Ibérica, S. L., frente a la negativa del Registrador Mercantil XV de Madrid, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Laureano Rubio Cámara, actuando en nombre y representación de Guaraní Ibérica, S. L., frente a la negativa del Registrador Mercantil XV de los de Madrid, don Juan Pablo Ruano Borrella, a inscribir determinados acuerdos sociales.

## Hechos

### I

Mediante escritura de protocolización de acuerdos sociales formalizada el 18 de julio de 2002 ante Notario, se eleva a público el acuerdo adoptado en Junta General el 25 de junio de 2002. En dicha fecha se reúnen, convocados para celebrar junta general, los titulares de las 18.500 participaciones en que se divide el capital social de Guaraní Ibérica, S. L., la mitad presentes y la otra mitad representados. Resulta de la certificación del acta que: «Habiéndose declarado por el Sr. Presidente la validez de la constitución de la Junta General, inmediatamente un número de participaciones cifradas en 9250 representadas, se ausentaron de la Junta, haciendo constar su oposición a la validez de la Junta y reserva de ejercicio acciones en su caso.» Los acuerdos, en concreto el cese de administradores, cambio de sistema de administración y nombramiento de administrador único, fueron adoptados con el voto favorable de los socios presentes al tiempo de la votación, es decir de la mitad del capital social con derecho a voto.

### II

Presentados la referida escritura solicitando la inscripción en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada 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: La oposición a la validez de la Junta por socios que representan el 50 por ciento del capital social, implica, según se expresa, el voto en contra de dicha mitad del capital social, por lo que no puede entenderse válidamente adoptado el acuerdo (artículo 43 Ley de Sociedades Limitadas y 97 del Reglamento del Registro Mercantil). En el plazo de 1 mes a contar desde la fecha de la notificación de esta calificación, se puede interponer recurso en la forma y según los trámites previstos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y modificada por la ley 24/2001, de 27 de diciembre. Madrid, 14 de octubre de 2002.—El Registrador. Firma ilegible.

### III

Don Laureano Rubio Cámara como administrador de la entidad «Guaraní Ibérica, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que el que el 50 % del capital social se oponga a la validez de la Junta y decida marcharse de la misma no implica el voto en contra de los acuerdos pues no llegaron a votar nunca. Que el accionista asistente a las juntas ejercita su derecho de voto emitiendo el sufragio en pro o en contra del asunto debatido, esto es debe emitir su voto o en su caso abstenerse pero al abandonar la Junta no ejercita su derecho por lo que no puede computarse su voto. Que los votos oscuros no deben ser tomados en cuenta y en principio tampoco serán válidos los emitidos bajo condición o reserva.

### IV

El Registrador informó y elevó su informe a esta Dirección General mediante escritos de 14 de enero de 2004.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 45 y 53 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 97 y 102 del Reglamento del Registro Mercantil y las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1986 y 7 de abril de 1987.

1. Rechaza la calificación recurrida la inscripción de un acuerdo social por entender que en realidad éste no ha existido al haberse opuesto a la validez de la junta que lo adoptó la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se divide el capital social. Frente a esa interpretación alega el recurrente que una vez constituida la junta la ausencia de quienes podían ejercitar el derecho de voto correspondiente a tales participaciones determina que éstas no puedan computarse como opuestas a los acuerdos adoptados.

Ante ello ha de centrarse la cuestión a resolver en la trascendencia que tenga el hecho y momento en que la mitad de los votos posibles se manifestaron en contra de la validez de la junta.

2. Tiene razón el recurrente en que una vez se ha constituido válidamente la junta por haber concurrido a su regular convocatoria socios a los que correspondía un número de votos suficiente para poder adoptar acuerdos, el hecho de ausentarse alguno de los presentes en ese momento inicial no impide a los restantes continuar la reunión y tomar, en su caso, los acuerdos que el orden del día permita si reúnen el número de votos legal o estatutariamente necesarios para ello (cfr. artículo 53 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

No puede sostenerse el argumento de la nota en cuanto parece entender que la manifestación en contra de la validez de la junta ha de equipararse a un voto en contra de las propuestas que integren el orden del día pues, por definición, los ausentes no votan en ningún sentido, ni a favor ni en contra. Tan solo cabría plantear si la validez de la constitución de la junta exige un acuerdo previo de los asistentes que en este caso no se habría producido.

3. No ha detallado la Ley reguladora de la forma social el proceso a que queda sujeto el desarrollo de la junta, aunque regule algunos de sus aspectos esenciales como la concurrencia mínima necesaria, la legitimación para ello, la representación o la formación de la lista de asistentes, y no suelen los estatutos sociales por su parte, suplir con detalle aquel silencio. El Reglamento del Registro Mercantil al regular la documentación de los acuerdos de los órganos colegiados, y aunque sus exigencias se limiten al ámbito de sus propias competencias (artículo 97.3), es un tanto más prolijo, siendo especialmente significativo el contenido de su artículo 102 al regular el contenido del acta notarial de la junta. Exige que en ella se recoja la declaración del Presidente de estar válidamente constituida y la indicación del número de socios con derecho a voto concurrentes, presentes o representados, así como la existencia o ausencia de reservas o protestas sobre las anteriores manifestaciones y, en el primer caso, el contenido y autor de las mismas.

Pese a que la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1987, dictada en sede de sociedades anónimas y bajo la vigencia de la Ley anterior, señalase, en postura que por falta de reiteración no constituye doctrina jurisprudencial, que el primer acuerdo a tomar por la Junta, antes de entrar a deliberar sobre el orden del día, es el declarar, si así procede, válidamente constituida la misma, no hay norma legal que la avale. Por el contrario, la práctica societaria que constituye un uso mercantil, atribuye al presidente de la junta la tarea y responsabilidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que permiten dar por constituida la misma y emitir un pronunciamiento sobre el particular frente al que los asistentes pueden hacer las protestas o reservas que estimen pertinentes, llamadas a ser recogidas en el acta, y que son presupuesto de la legitimación para ejercitar la correspondiente acción de impugnación tal como declaró el Tribunal Supremo en Sentencia de 9 de mayo de 1986.