

presencia de una inmatriculación de finca, único al que es aplicable tal exigencia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Albarracín.

**20174** *RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Médica de Tarragona S. L., Administrador único de Médica de Tarragona y Asociados, S. Com. P. A., frente a la negativa del registrador mercantil de Tarragona, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Baltasar Guillaumet Duro y don Antonio Piqué Geloch, como consejeros delegados de Médica de Tarragona S. L., Administrador único de Médica de Tarragona y Asociados, S. Com. P. A., y en nombre de ésta, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Tarragona, don Juan E. Ballester Colomer, a inscribir determinados acuerdos sociales.

#### Hechos

##### I

La Junta General de accionistas de Médica de Tarragona y Asociados, S. Com. P. A., celebrada el 17 de junio de 2000 con asistencia entre presentes y representados del 56,4 % del capital social con derecho a voto, adoptó por unanimidad de los asistentes el acuerdo de modificar el artículo 19 de los estatutos sociales donde se regula el régimen de prestaciones accesorias de los socios consistente en la prestación de servicios profesionales para la consecución del objeto social.

##### II

Elevado a público dicho acuerdo por escritura que autorizó el Notario de Tarragona don José Luis Maroto Ruiz el 18 de octubre de 2000, y presentada que fue copia de la misma en el Registro Mercantil de la misma provincia, resultó calificada según nota que dice: «Hechos: El día veintinueve de enero de dos mil tres se presentó por doña Pilar una escritura pública del Notario de Tarragona don José Luis Maroto Ruiz, número de protocolo 3229/2000, que recibió asiento de presentación 440 Diario 53 de presentación de documentos, relativos a la mercantil denominada "Médica de Taragona y Asociados, S. COM. A", y en esta fecha se califica desfavorablemente, al encontrarse obstáculos registrales que impiden su inscripción: Motivación. 1) Presentada la escritura mencionada el día once de noviembre de dos mil dos, con asiento de presentación número 9162/52 y calificada en fecha trece de noviembre de dos mil dos y vuelta nuevamente a presentar en este Registro Mercantil el día veintinueve de enero de dos mil tres, se vuelve a calificar en el mismo sentido y con estos términos: La escritura de modificación no puede inscribirse sin que conste en ella o en otra independiente el consentimiento de los interesados afectados, o resulta de modo expreso dicho consentimiento del acta del acuerdo social pertinente, la cual debe estar firmada por aquéllos. El consentimiento ha de ser todos y cada uno de los afectados y no de la mayoría de ellos. Cuando no hubiesen concurrido todos los socios a la junta general que adoptó el acuerdo, el consentimiento de los no asistentes puede prestarse mediante comunicación a la mercantil, bien por acta notarial, bien por cualquier otro escrito de comunicación que asegure su recepción por la sociedad, acreditando ésta. Lo firmo en Tarragona, por triplicado ejemplar en una sola hoja de papel común, que notificaré al presentante y el Notario autorizante poniendo en conocimiento de ambos que contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo, solicitando su reforma, en plazo y forma establecidos en el artículo 69 del Reglamento del Registro mercantil, así como instar la aplicación del cuadro de sustituciones en los términos establecidos en los artículos 18 y concordantes de

la Ley Hipotecaria.—Tarragona, a veintiuno de enero de dos mil tres.—El Registrador Mercantil». Sigue la firma ilegible.

##### III

Por don Baltasar Guillaumet Duro y don Antonio Piqué Gelonch, como consejeros delegados mancomunados de Médica de Tarragona S. L., administrador único de Médica de Tarragona y Asociados, S. Com. P. A., se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación registral por considerarla no ajustada a Derecho dado que si bien de las normas aplicables al caso, en concreto los artículos 145.2 y 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas resultaría necesario el consentimiento de los afectados, la Ley no dice que la falta de ese consentimiento incida sobre la eficacia del acuerdo por lo que éste podrá adoptarse aunque con eficacia limitada a los socios que lo consientan aunque resulta inoponible a los que no estén conformes; que, además, los preceptos aplicables no exigen la unanimidad sino el sometimiento de los interesados o afectados por lo que si bien los socios no conformes no quedarán obligados, no pueden impedir que los demás asuman nuevas obligaciones.

##### IV

El Registrador elevó el expediente, con su informe, a este Centro mediante escrito de 18 de marzo de 2003.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 152 y 156 del Código de Comercio; 9 I), 93, 144 y 145 de la Ley de Sociedades Anónimas.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad, que la calificación recurrida rechaza, de inscribir en el Registro Mercantil el acuerdo de la Junta General de una sociedad comanditaria por acciones, adoptado unánimemente por el 56,4 % del capital social que asistió a la misma, por el que se modifica el artículo de los estatutos sociales que regula las prestaciones accesorias de los socios comanditarios pese a no constar el consentimiento de todos los afectados.

2. El régimen de las prestaciones accesorias en una sociedad comanditaria por acciones, a falta de regulación específica, habrá de atenerse a lo dispuesto sobre el particular en la Ley de Sociedades Anónimas (cfr. artículo 152 del Código de Comercio), y a la misma habrá de estarse también en lo tocante a la modificación de los estatutos que las regulen (cfr. artículo 156.1 del mismo Código), amén de las exigencias impuestas cuando tal modificación afecte a alguno de aquellos extremos para los que el apartado segundo del artículo referenciado exige el consentimiento expreso de los socios colectivos y que no es el caso planteado.

3. En consecuencia, tal modificación habrá de articularse en torno al núcleo central que es el acuerdo de la junta general adoptado con sujeción a los requisitos que le son propios, traduciéndose así en eficaces frente a todos los socios, incluidos los disidentes y ausentes (cfr. artículo 93 de la Ley de Sociedades Anónimas), pero que, al tratarse de una modificación de prestaciones accesorias aparece legalmente sujeto a determinadas limitaciones o necesitado de requisitos especiales, en concreto los que impone el 145 de la misma Ley de Sociedades Anónimas.

Se recogen en él dos supuestos. El primero se refiere a las modificaciones que impliquen nuevas obligaciones para los accionistas y que necesitan de la aquiescencia de los interesados, exigencia que goza de tradición normativa al ser una formulación en positivo de la prohibición que contenía el artículo 84 de la Ley anterior. Tal supuesto se refiere claramente a todos los accionistas y ya implique, como es usual, nuevas aportaciones u otras prestaciones, parece evidente que proclama la insuficiencia del acuerdo de la Junta para introducir una modificación vinculante sin la declaración de voluntad de todos los socios, siendo suficiente la falta de ésta por cualquiera de ellos para privar de eficacia al acuerdo en su conjunto.

En el segundo se regula la modificación del régimen de las prestaciones accesorias, ya sea para introducir las, modificarlas o extinguirlas —aunque la extinción podría integrarse perfectamente en el concepto modificación— y el mero hecho de contemplarse de forma independiente ya plantea la posibilidad de aplicarle un régimen distinto. Surge así la cuestión, tal como plantea el recurrente, de si en tales casos, en la medida en que el acuerdo, aparte de afectar a la sociedad, afecte tan sólo a parte de sus socios, los que se obliguen a la realización de la nueva prestación o acepten la modificación o extinción de la que les afectaba, puede ser válido y eficaz aunque sin vincular a los que no manifiesten su voluntad a favor del mismo. Y tal posibilidad ha de admitirse como solución de principio en la medida en que en tal decisión no puedan considerarse «interesados» otros accionistas que los acordos con la modificación de su concreta posición de socios. Es evidente que existirán ocasiones en que la modificación, en especial en la medida que establezca, incremente o modifique el régimen de retribución de tales prestaciones, ensanche el círculo de los «interesados» abarcando

a más miembros del cuerpo social que los directamente obligados por la prestación, pero en otros, y el planteado en este caso ha de considerarse que es uno de ellos en cuanto hace más onerosa la prestación, tal modificación tan sólo afecta individualmente a los que presten su consentimiento, siendo ineficaz frente a los que no lo hagan.

4. El obstáculo que podría suponer el entender que el consentimiento de los accionistas que votaron a favor estaba condicionado a su aceptación por los demás no puede mantenerse en este caso pues es evidente que quienes votaron a favor de la modificación conocían la falta de consentimiento de los ausentes y el voto a favor de la modificación fue unánime e incondicionado por parte de los asistentes.

5. Cuestión distinta es que al ser el régimen de las prestaciones accesorias objeto de necesaria regulación en los estatutos (cfr. artículo 9 l) Ley de Sociedades Anónimas), su modificación, en la medida en que tan solo haya de afectar a parte de los socios hasta entonces obligados, deba traducirse en la regulación de un doble régimen de las prestaciones, el aplicable a los que han aceptado la modificación y el preexistente, que seguirá siendo el que obligue a los que no hayan aceptado la modificación, así como en la necesaria identificación de las acciones cuyos titulares quedan sujetos a uno u otro. Ahora bien, dado que del expediente no resulta si tal ajuste estatutario se ha producido o no, y la propia concreción del recurso gubernativo y la resolución que en el mismo se dicte a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria y disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre) obligan a centrarse en el defecto recurrido que, por las razones dichas, ha de revocarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de derecho.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, y art. 86 ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 24 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Tarragona.

**20175** *RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S. L.», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Tarragona, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Manuel Teres Martínez, como Administrador único de la sociedad «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S.L.» contra la negativa del Registrador de la Propiedad titular del Registro número 3 de Tarragona, don Manuel Alonso Ureba, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Por escritura que autorizó el Notario de Barcelona don Daniel Tello Blanco el 19 de marzo de 2004, la sociedad «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S.L.» compró a la sociedad «Promociones Calaf Norte 2002, S.L.» determinada finca. La vendedora actuó representada por su apoderado don F.J.G.V., según se expresa «mediante poder escritura número tres mil setecientos diecinueve de protocolo autorizada por el Notario de Zaragoza D. Adolfo Calatayud Sierra, en fecha 4 de diciembre de 2003, otorgado por D. J.A.A.P., en su calidad de Administrador único de la Entidad. Asevera la vigencia del poder».

En dicha escritura de compraventa no se expresa por el Notario que se le haya exhibido copia autorizada de dicho poder, ni se contiene advertencia alguna sobre una eventual falta de aportación de documento auténtico acreditativo de dicha representación alegada. Tampoco contiene expresión del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de dicho apoderado conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Tarragona mediante el 19 de marzo de 2004, siendo retirado el 31 de marzo y vuelto a presentar el día 5 de abril de 2004. Dicha escritura, que causó asiento de presentación número 967 del Diario 39, fue objeto de la siguiente calificación:

«...Defectos.

Se suspende la operación registral solicitada, por cuanto el representante de la sociedad vendedora «Promociones Calaf Norte 2002, S.L.», ha actuado en virtud de poder revocado, al haberse aportado a este Registro por el Administrador único de dicha sociedad, Don J.A.A.P., copia de la revocación de poder otorgada con anterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa interesada. Artículos 20 LH y 11, 87 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil.

Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes.

Tarragona, 15 de abril de 2004. El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador].»

### III

Por medio de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 3 de Tarragona el 7 de mayo de 2004 (según asevera el recurrente, pues dicha fecha no consta en el informe del Registrador), don Manuel Teres Martínez, como Administrador único de la sociedad «Auxiterciaria de Canalizaciones, Promociones y Construcciones, S.L.», interpuso recurso gubernativo contra la calificación, en el que alegó: 1.º Que la revocación del poder no fue notificada al apoderado y, por tanto, no era oponible a terceros de buena fe, según los artículos 1734 y 1735 del Código Civil, la jurisprudencia (vid., entre otras, -cita el recurrente-la Sentencia de la Audiencia de Las Palmas 491/2002, de 9 de octubre, que recoge la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo) y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de junio de 2003 y 12 de abril de 2002; 2.º Que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe calificar conforme a lo que resulte de las escrituras públicas presentadas y conforme a lo que resulte del contenido del Registro, careciendo de atribuciones para suspender la inscripción con base en una instancia que un tercero presentó al Registro.

### IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escritos con fecha de 18 de mayo de 2004. En tal informe se especifica que la copia de la escritura de revocación del poder referido fue presentada en el Registro de la Propiedad el 14 de abril de 2004, dentro del plazo legal de calificación, y que no ha sido objeto de nuevo asiento de presentación sino de nota marginal del asiento de presentación que motivó la escritura de compraventa. Debe destacarse que este último extremo que es más bien materia propia de la calificación y no del informe; en cambio, en éste no constan datos que son necesarios para examinar la regularidad de la actuación del Registrador y del expediente, como la fecha y forma de la notificación de la calificación (si bien reconoce el recurrente que se le notificó el 15 de abril de 2004) y la fecha de presentación del recurso.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1219, 1259, 1733, 1737 y 1738 del Código Civil; 1.3, 17, 18, 24, 25, 40, 65, 66, 248 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 31 de diciembre; 17-bis de la Ley del Notariado; 127, 383, 416, 417, 418, 420, 421 y 423 y concordantes del Reglamento Hipotecario; 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1893, 18 de marzo de 1972, 2 de octubre de 1981, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 23 de octubre y 22 de diciembre de 1998, 5 de abril de 1999, 23 de febrero y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, 12 de abril y 8 de mayo de 2002, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero y 5 de marzo de 2005, entre otras.

1. En este expediente se impugna la calificación por la que el Registrador rechaza la inscripción de determinada escritura de compraventa porque el poder alegado por quien actúa en nombre de la sociedad vendedora consta revocado mediante una escritura otorgada con anterioridad a la compraventa y cuya copia, aportada al Registro durante el plazo de calificación, ha causado nota marginal del asiento de presentación.

2. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero y 5 de marzo de 2005), el defecto, tal como ha sido expresado, no puede ser mantenido. En efecto, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ordena al Registrador calificar los documentos presentados por lo que