

ción en beneficios, pues establecido el sistema de participación en beneficios, queda suficientemente concretado, sin necesidad de fijar un porcentaje. Que la Resolución de 26 de abril de 1989, se refiere a un supuesto en que la oscuridad estaba en el mismo sistema. Que la cláusula estatutaria objeto de este recurso fija un máximo de quantum. Que coincide con el máximo legal del artículo 130 de la Ley de Sociedades Anónimas; por tanto, existe la concreción con una cantidad máxima. Que, en definitiva, el elegir entre uno de los sistemas establecidos no supone cambiar el sistema sino aplicar el establecido y, por tanto no se puede producir inseguridad alguna.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9 h) y 130 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, de 22 de diciembre de 1989.

1. La cuestión planteada en el presente recurso consiste en decidir si se ajusta a las exigencias legales la previsión estatutaria relativa a la retribución de los administradores de la sociedad, que establece que «la remuneración del Administrador, en su caso, será fijada por la Junta General, pudiendo consistir, bien en una cantidad fija y/o en una participación en los beneficios, con las limitaciones que al efecto establece el artículo 130 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas; y sin que en este último caso, la participación pueda exceder del 10 por 100 de los beneficios sociales, después de amortizaciones e impuestos de sociedades».

2. No procede sino confirmar el criterio denegatorio del Registrador. Los artículos 9 h) y 130 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, son categóricos y no dejan lugar a dudas cuando se prevea retribución para los administradores, los estatutos —en armonía con su naturaleza de norma rectora de la estructura y funcionamiento de la entidad y con la exigencia de plenitud y especificación en sus determinaciones y para garantía de los legítimos intereses de los socios— han de precisar el concreto sistema retributivo a aplicar, de modo que su alteración exigirá la previa modificación estatutaria. No es, pues, suficiente la mera previsión estatutaria de varios sistemas alternativos dejando al arbitrio de la Junta la determinación de cuál de ellos ha de aplicarse en cada momento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V.S. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 25 de marzo de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona.

12415 RESOLUCION de 26 de marzo de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jorge Martorell Puig, en nombre de «Banca Catalana, Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Solsona, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Jorge Martorell Puig, en nombre de «Banca Catalana Sociedad Anónima», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Solsona, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 5 de marzo de 1987, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, don Bartolomé Masoliver Ródenas, «Banca Catalana Sociedad Anónima», adquirió a título de dación, en pago de deudas, junto con otra, la siguiente finca, propiedad de don Ramón Riu Moncunill y doña María Isabel Badia Pons: Planta baja, destinada a locales comerciales y una vivienda, de la casa señalada con el número cuatro de la plaza Mayor, número 4, de Solsona, finca registral número 4.536, ocupada por diversos arrendatarios en cada uno de los locales y viviendas que forman parte de dicha total finca. En la citada escritura esta finca se valora en 8.377.404 pesetas.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Solsona, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, en cuanto a la finca señalada en primer lugar, en donde

indica la nota al margen de la descripción de la misma, y suspendida la inscripción en cuanto a la finca que consta en segundo lugar, registral número 4.536, por no acreditarse la notificación prevenida en los artículos 55 en relación con el 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Defecto subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Solsona, a 5 de mayo de 1989.—La Registradora.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Jorge Martorell Puig, en representación de «Banca Catalana, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que según se expresa en la descripción que se hace de la finca en la escritura de dación del pago de deudas, la misma se encuentra dividida materialmente en tres locales independientes entre sí, estando ocupada por tres arrendatarios distintos, dos dedicados a comercio y el tercero a vivienda. Que cada uno de los arrendatarios ocupa una parte de la total finca y Banca Catalana ha adquirido una sola finca, por un valor único, en la cual hay tres locales arrendados, cada uno de ellos, a otros tantos arrendatarios. Que la notificación a que se refiere el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos debe efectuarse en el supuesto de que se trate de un solo arrendatario y éste ocupe la totalidad de la finca, como ha reconocido la jurisprudencia. Que la existencia de dichos arrendatarios se acreditó, en su momento, ante el Registro de la Propiedad, mediante exhibición de copias de los oportunos contratos arrendaticios constituyendo, por tanto, una realidad. Que son de aplicación los siguientes fundamentos legales: 1. Los artículos 47, 48 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 2. El artículo 1.521 del Código Civil en relación con lo dispuesto acerca del retracto legal en la Ley de Arrendamientos Urbanos; y 3. Las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de junio de 1948, 14 de febrero y 8 de junio de 1953, 18 de diciembre de 1954 y 17 de mayo y 10 de diciembre de 1955 y 6 y 14 de febrero de 1956; 5 de noviembre de 1958, 6 junio de 1959, 23 de noviembre de 1962, 29 de enero y 29 de octubre de 1966, 14 de junio de 1969, 5 de enero de 1981 y 30 de abril de 1985.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota, informó: Que en los casos en que registralmente la finca aparece como una sola, y materialmente sin tres fincas distintas e independientes entre sí, el Tribunal Supremo ha reconocido reiteradamente a los arrendatarios los derechos de tanteo y retracto previstos en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, como resulta de las Sentencias de 18 de diciembre de 1954, 23 de noviembre de 1956, 17 de julio de 1958, 26 de marzo de 1960, 7 de mayo de 1962, 6 de marzo de 1965, y 31 de marzo de 1967, entre otras. Que del artículo 1.521 del Código Civil no se desprende ningún argumento en contra de la nota calificadora. Que en cuanto a las sentencias citadas por el recurrente, hay que señalar que las mismas fueron dictadas para supuestos distintos y con circunstancias diversas a las que concurren en el presente recurso. Que de todo lo expuesto resulta la existencia de una inexactitud registral respecto de la realidad jurídica extrarregistral entrando en el supuesto del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, que convendría corregir de la forma prevista en el artículo 40 del mismo Cuerpo legal, a fin de adecuar el Registro a la realidad física de las fincas objeto de este informe, máxime cuando los Estatutos de la Propiedad Horizontal del edificio de que forman parte las fincas debatidas permiten la división de las diferentes entidades sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de Propietarios, siempre que se respeten las cuotas de participación, como resulta de los Libros del Registro.

V

El Notario autorizante informó: a) Que la planta baja, destinada a locales comerciales y una vivienda, de la casa señalada con el número 4 de la plaza Mayor de Solsona, que está inscrita en el Registro de la Propiedad, formando un solo departamento, el número cuatro, de los que constituyen el total edificio, forma una unidad física económica funcional o de destino; b) Que si en la realidad, los locales comerciales y la vivienda fueran independientes físicamente, la descripción de la finca en el Registro no ampararía al tercer adquirente de buena fe pero la declaración del Registro sí estaría protegida por el principio de legitimación registral, es decir, la presunción de veracidad de los asientos del Registro, que si que se extiende a las circunstancias físicas de la finca que está bajo la salvaguardia de los Tribunales; c) Que de acuerdo con la Sentencia de 11 de junio de 1948, estando las diferentes partes del departamento número 4 dadas en arriendo a distintos arrendatarios, no pueden pretender éstos, ni individual ni conjuntamente retraer todo o parte de la finca, y d) Que no existiendo el derecho de tanteo y retracto, por tanto, no cabe exigir la notificación prevenida en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, procediéndose a la práctica de la inscripción del título presentado, al no adolecer de defecto alguno.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota de la Registradora fundándose en lo alegado por ésta en su informe y en la finalidad protectora de la Ley de Arrendamientos Urbanos que tiende a favorecer el acceso de los inquilinos a la propiedad de la vivienda.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no es aplicable al supuesto de hecho que se contempla la Sentencia de 18 de diciembre de 1954, que se basaba en una interpretación analógica y extensiva, que ha sido suprimida y superada por la jurisprudencia posterior: Sentencias 9 de diciembre de 1964 y 21 de marzo de 1962 y Resolución 6 de febrero de 1980. Que tampoco es aplicable la sentencia de 17 de julio de 1968 (sic) pues no ha quedado acreditado que la finca que en el Registro aparece como una sola esté formada por varias. Que lo que la Ley concretamente establece como supuesto para la existencia del derecho de retracto, cuando se vendan varias fincas, es que dichas fincas estén agrupadas a otras. Que no existe ninguna inexactitud registral, y en caso de existir, no hay ningún precepto legal que obligue al arrendador a suprimir dicha supuesta inexactitud, pues ello es una facultad y nunca un deber (Tribunal Supremo en Sentencia de 9 de diciembre de 1970). Que tampoco la finalidad protectora de la Ley de Arrendamientos Urbanos puede ir más allá, pues ésta solamente permite el acceso al retracto cuando se trate de un único inquilino o arrendatario de la finca vendida y ocupe a su vez la totalidad de la misma (Sentencias 29 de enero y 9 de octubre de 1966, 24 de mayo de 1988 y 27 de marzo de 1989).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 47, 48, 52 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1956; 17 de julio de 1958, 26 de marzo y 12 de noviembre de 1960, 9 de diciembre de 1970, 6 de marzo de 1971 y 15 de junio de 1974.

1. El recurso plantea la cuestión de si es necesaria la notificación prevenida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los casos de venta de una sola finca registral que corresponde según la propia escritura calificada a una vivienda y dos locales de negocio, que están arrendados a tres inquilinos diferentes.

2. Dado este planteamiento habría que atenerse en principio para su resolución a los propios términos literales que la Ley de Arrendamientos establece en esta materia y que no incluye el supuesto discutido entre los que somete a retracto por parte del arrendatario, pues es de advertir que la finca registral en este caso concreto se formó al constituirse el total edificio en régimen de propiedad horizontal y no como consecuencia de la agrupación de otras fincas, lo que descarta de momento la aplicación del párrafo 1.º del artículo 47 de la Ley. Pero —y sin prejuzgar todavía la solución— ello en sí no sería suficiente para dejar zanjada la cuestión, pues no hay que olvidar la finalidad primordial de esta norma, que no es otra que la de facilitar el acceso de los inquilinos a la propiedad de la vivienda y locales arrendados.

3. En efecto, la propia Ley —artículo 47-1.º— que previene la concesión de ese derecho en el supuesto de agrupación a que se acaba de hacer referencia, justifica su concesión —véase Decreto de 1952 que sirve de antecedente— porque trata de evitar que a través de esta operación registral pueda ser enervado el derecho del arrendatario y esta interpretación finalista de la propia Ley muestra el amplio criterio legal en este punto que puede servir de base al que haya de adoptarse.

4. Si se observa de otro lado, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, aparece que en un principio, se manifestaba igualmente por el amplio criterio antes indicado que conforme a las Sentencias de 17 de julio de 1958, 26 de marzo de 1960 y 7 de mayo de 1962 incluía dentro de los casos que originan la concesión del derecho de retracto aquellos en que aun siendo una sola la unidad registral del inmueble, en realidad comprendía dos o más fincas físicamente independientes, pero esta doctrina aparece más matizada por Sentencias posteriores —véase entre otras las de 9 de diciembre de 1970, 6 de marzo de 1971 y 15 de junio de 1974— en las que se negaba todo derecho en los supuestos en que «el objeto arrendado, parte integrante de una unidad superior originaria, no creada por agrupación de otras unidades perfectamente independientes y diferenciadas, se transmitía todo como una sola finca».

5. Indicado lo anterior, al proceder el Registrador a la calificación del título presentado, se encuentra con que tanto de éste, como de los asientos registrales no hay más que una sola finca, sin que en el estrecho marco en que dentro del principio de legalidad se mueven sus facultades calificatorias, puede inducir o no la existencia de varias fincas bajo la apariencia de una sola como sucedería en un proceso contencioso con los principios de contradicción y de prueba, que es donde podrían resolverse las múltiples cuestiones que por vía de ejemplo pueden enumerarse, tales como si sería necesario que los tres

arrendatarios actuasen de consenso para retraer el todo al igual que procede en el caso de co-arrendatarios por cuotas, o si por el contrario podrían ejercer su derecho por separado limitándose a la parte ocupada y quedando entonces obligado el comprador a quedarse con el resto de la finca, o a la forma de determinar el precio de cada porción, etc.

6. Por todo lo cual, y en base al principio de legitimación registral —que aunque no impone la descripción física del inmueble— impone el estar en principio a los pronunciamientos del Registro, habrá que concluir en este singular caso, que procede la inscripción de la escritura discutida, sin necesidad de la notificación prevenida en el artículo 47 de la Ley, y sin perjuicio del derecho de los interesados a hacer valer sus pretensiones en el proceso correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota de la Registradora.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 26 de marzo de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

12416 RESOLUCION de 27 de marzo de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de ampliación de una sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de ampliación de capital social.

HECHOS

I

El día 26 de enero de 1990, la Junta General de «Jotsa, Sociedad Anónima», en sesión Extraordinaria y Universal, tomó razón de haberse llevado a efecto la suscripción de nuevas acciones emitidas en operación de ampliación de capital, así como la aportación o desembolso de todo su valor nominal (Acuerdo Primero) y, también la aportación o ingreso total de la prima de emisión acordada y adoptó por unanimidad el acuerdo de convertir en capital social el importe aportado como prima mediante la creación de nuevas acciones emitidas liberadas que quedaron suscritas sin desembolso por los accionistas con cargo a la cuenta del pasivo de la prima de emisión por dicho importe convertida en capital y en proporción al capital suscrito con anterioridad por cada uno (Acuerdo Segundo). Mediante escritura autorizada en la misma fecha por el Notario de Madrid, don Roberto Blanquer Uberos, se ejecutaron dichos acuerdos y quedó formalizada la operación de ampliación del capital social a cargo de la cuenta prima de emisión. La cláusula dispositiva segunda titulada «Ampliación de capital a cargo de la cuenta prima de emisión», establece en el apartado D): Siendo así que la prima de emisión a cargo de la cual se hace la emisión se ha formado en este mismo acto resulta de imposible cumplimiento lo previsto en el artículo 157.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con la siguiente nota: Suspensiva la inscripción del precedente documento por comprender los siguientes defectos que impiden practicarla: 1.º Error en la intervención. La Junta es de fecha de 26 de enero de 1990 y no de 15 de enero de 1990. 2.º Ampliación de capital a cargo de la cuenta de prima de emisión: Ha de acompañarse el balance debidamente verificado a que se refiere el artículo 157-2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 168-4 del Reglamento del Registro Mercantil. 3.º No consta estado civil de los nombrados —excepto el de don Antonio García Fernández— ni el lugar y fecha de expedición de los documentos identificativos de los extranjeros —excepto don Hans Dieter Anders— artículo 38 del Reglamento del Registro Mercantil. 4.º No consta la aprobación del acta de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento del Registro Mercantil. 5.º Ha de inscribirse junto con la escritura número 224/1990 del mismo Notario que se devuelve defectuosa con esta misma fecha. Como advertencia: 1.ª Artículo 16 Estatutos: No parece que existe correlación en la forma de adoptar acuerdos entre el apartado 6 con el 4. 2.ª De conformidad con el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil han de transcurrir quince días desde la fecha del asiento de presentación para poder inscribir los nuevos nombramientos. No se extiende la anotación preventiva