

## 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 por 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.º Artículo 16 Estatutos: No parece que existe correlación en la forma de adoptar acuerdos entre el apartado 6 con el 4. 2.º 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

por no haber sido solicitada ni se practica la inscripción parcial por no ser aplicable ninguno de los supuestos del artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil. Y de conformidad con el artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil extendiendo la presente en Madrid a 4 de abril de 1990.—Firma ilegible con rúbrica.—Hay un sello redondo en tinta del Registro Mercantil de Madrid. Subsanados los defectos 1, 3 y 4, fue presentada nuevamente la escritura en el citado Registro, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: Inscrito el precedente documento en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 161 general, 151 de la sección 3.ª del Libro de Sociedades, folio 149, hoja número 4.177, inscripción 57.ª, junto con escritura otorgada ante el mismo Notario el 26 de enero de 1990, número 224, y otra otorgada el 18 de abril de 1990, número 1177, por la que se subsanan los defectos 1, 3 y 4 a que se refiere la precedente nota; no practicándose la inscripción del documento de registrar con cargo a la cuenta de prima de emisión por no cumplimentarse el defecto a que se refiere el apartado 2.º de la nota; ni del acuerdo de aumento y modificación del artículo 5.º, ya que ha de acompañarse la ejecución del mismo. Madrid, 10 de mayo de 1990.—El Registrador: Firma ilegible con rúbrica.—Hay un sello redondo en tinta del Registro Mercantil de Madrid.

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó: A. En cuanto a la ampliación de capital con cargo de la cuenta prima de emisión. 1.º Que de los artículos 157.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 168.4 del Reglamento del Registro Mercantil resulta una vinculación o lazo entre la preexistencia en el patrimonio social de los beneficios o reservas y el balance que sirve de base a la operación, que contenga expresión contable de tal preexistencia. 2.º Que el legislador persigue asegurar que a la cuenta de pasivo (en el caso, la de prima de emisión) corresponde una efectiva y real nutrición del activo patrimonial de la sociedad y, que dicha correspondencia no resulta desvirtuada por otros asientos o partidas del activo o pasivo. 3.º Que en la operación formalizada y calificada resulta imposible que, como base o presupuesto sea utilizado un balance en el que aparezca la cuenta de prima de emisión, por la sencilla razón de que no podía existir antes del día de la celebración de la Junta, pues es en ese momento en el que aparece la prima por su real desembolso. Ello justifica la alegación transcrita formulada en la Cláusula Segunda, apartado D) de la escritura calificada. 4.º Que la realidad de la existencia en el activo del patrimonio social de la aportación dineraria realizada en concepto de prima de emisión, satisface cumplidamente la finalidad perseguida por los preceptos legales y reglamentarios citados en el fundamento primero. 5.º Que, por último, hay que señalar que la nota de calificación incurre en el defecto de omitir la expresión en forma razonada del defecto observado, con infracción del artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil. B. En lo referente al acuerdo de ampliación de capital. Que la nota de calificación impugnada no ha tomado en consideración lo que resulta del título, en relación con dicho acuerdo, del que se ocupa la cláusula dispositiva tercera, con infracción de los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil.

### IV

El Registrador acordó mantener la calificación en todos sus extremos, e informó: Que la ampliación de capital con cargo a la cuenta de prima de emisión, se inscribió el 22 de febrero de 1990, junto con el balance de 31 de diciembre de 1989. A) En cuanto a la ampliación de capital con cargo a la cuenta de prima de emisión: 1.º Que se reitera la norma contenida en el artículo 157 del Texto Refundido de la Ley, precepto en el que no hay distinción alguna de supuestos especiales y, por tanto, es aplicable a cualquier documento de capital que se realice conforme alguna de las formas que el mismo señala. De acuerdo con los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil y el conocido principio «inclaris non fit interpretatio» no cabe otra solución que exigir el balance a que hace mención el citado artículo 157. 2.º Que el 15 de enero de 1990 se acordó un aumento de capital con una prima de emisión que fue ejecutado el 26 de enero de 1990 mediante su suscripción y pago íntegro de la prima de un nuevo accionista, por lo que, el hecho de que la entrada en la caja social de la prima de emisión se haya producido en el mismo momento que se ha acordado un subsiguiente aumento de capital con cargo a aquélla, no impide que la existencia y el ingreso de la prima de emisión haya tenido un reflejo contable y, por tanto, en ese momento y antes del aumento posterior se podría haber cumplido con la exigencia contenida en el artículo 157. Que lo que se puso en duda en la nota de calificación fue la apertura contablemente en el balance de la sociedad de una partida destinada a la citada prima, como señala el artículo 175 de la Ley. 3.º Que del tenor literal del artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil, no se observa haberse omitido alguno de los requisitos que exige tal precepto. B) En lo referente al acuerdo de ampliación de capital: Que lo que el Registrador debe hacer es cumplir con el artículo 62 del Reglamento del Registro Mercantil y la constancia

en el título de que era un acto no inscribible no exonera al Registrador de hacerlo constar.

### V

El Notario recurrente se alzó a efectos meramente doctrinales contra el citado acuerdo, manteniéndose en todas sus alegaciones, y añadió: A) Cuestión del Balance base de la ampliación con cargo a prima de emisión: 1.º Que la exigencia legal del artículo 157.2 de la Ley de Sociedades Anónimas es de imposible cumplimiento si en ninguna fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo de ampliación de capital hubiera podido cerrarse un balance en el que aparezca una cuenta de prima de emisión, o la cuenta de prima de emisión con cargo a la cual sea contravalor de la ampliación de capital. 2.º Que carece de sentido que «sirva de base» (artículo 157.2 citado) a una operación de ampliación de capital en la que la contrapartida del aumento sea el cargo a una cuenta de prima de emisión, un balance en el que no aparece ni puede aparecer la cuenta de prima de emisión. 3.º Que en el caso que se contempla, la prima de emisión se desembolsa, el mismo día en el que se acuerda y ejecuta la ampliación de capital con cargo a ella. La cuenta de prima de emisión se abre y se cierra ese mismo día. 4.º Que la contabilidad expresa «operaciones» (artículo 25.1 del Código de Comercio) para permitir su conocimiento cronológico. La operación de aumento de capital es compleja y puede decirse que sólo hay ampliación de capital con la ejecución total de la operación (artículo 162 de la Ley de Sociedades Anónimas). Precisamente el desembolso de la prima debe realizarse íntegramente, en el momento de la suscripción; y la contrapartida contable del ingreso en caja del importe del desembolso o de la aportación dineraria es doble: por una parte en cuanto al nominal y por otra en cuanto a la prima de emisión. 5.º Que la interpretación armónica de los artículos 151.2 y 157 de la Ley de Sociedades Anónimas determina que el balance que debe servir de base a la operación debe reflejar la cuenta de prima de emisión como justificación de que figura en el patrimonio social (en el activo) la contrapartida efectiva de la cuenta de prima de emisión; la imposibilidad de cumplimiento excusa la contemplación del balance y la omisión del requisito formal se justifica por la concurrencia acreditada del requisito material. 6.º Que si fuera necesaria la contemplación de un balance, aunque no apareciera en él la cuenta de prima de emisión valen las siguientes reflexiones: a) Se trataría de un requisito meramente formulario, que sustantivamente no podría servir de base a la operación por carecer el balance de toda conexión con ella, por no resultar reflejada en el mismo la cuenta de prima de emisión; y b) Sería un requisito del acuerdo (artículo 157.2 de la Ley de Sociedades Anónimas) y un requisito de la escritura (artículo 168.4 del Reglamento del Registro Mercantil), con lo que el defecto debería haberse calificado de insubsanable; y 7.º Que la solución dada por el señor Registrador al admitir la inscripción de un acuerdo, a su juicio, ilegal y de una escritura incompleta es prueba de la falta de solidez de sus criterios. B) Cuestión del acuerdo de ampliación de capital no ejecutado: Que no procede la inscripción porque el acuerdo formalizado no es inscribible.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 38, 40, 47.1, 151 y 157 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

1. En el presente recurso, en lo que tiene de interés doctrinal, se debate en torno a la inscripción de un acuerdo de aumento del capital social realizado con cargo a la prima de emisión de acciones correspondientes a un anterior acuerdo de ampliación (acuerdo que se documenta precisamente ante el mismo Notario autorizante del título ahora calificado y bajo el número de protocolo anterior y cuya suscripción y abono se contiene también en el título que ahora se califica), inscripción que es suspendida por el Registrador al no acompañarse el balance prevenido en el artículo 157.2.º de la Ley de Sociedades Anónimas.

2. Son principios básico del régimen jurídico de la sociedad anónima, el de imposibilidad de creación de acciones que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad (artículo 47.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas) y el de exigencia de acreditación suficiente y objetivamente contrastada de la realidad de esas aportaciones (artículos 38, 40, etc.), como requisito previo para la inscripción. Estos principios se traducen, en las hipótesis de ampliación de capital social con cargo a reservas, en la necesidad de adecuada justificación de la efectiva existencia en el patrimonio social de esos beneficios no distribuidos y disponibles para el aumento, justificación que según el legislador deberá consistir en un balance debidamente verificado, y aprobado con una determinada antelación máxima (artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas).

3. No se pone en tela de juicio la realidad del desembolso de la prima de emisión con cargo a la cual se efectuará la ampliación del capital; sin embargo no basta justificar este extremo; es necesario acreditar, además, que en el balance de la sociedad, el importe de esa prima pasará a integrarse efectivamente en el conjunto de reservas al que se refieren los artículos 151 y 157 de la Ley de Sociedades Anóni-

mas; esto es, que como consecuencia de su desembolso, el valor del patrimonio neto contable excederá de la cifra de capital social y de la reserva legal hasta entonces constituida, en una cantidad igual al menos al importe de la ampliación que ahora se pretende. Como el mismo recurrente afirma, «ha de acreditarse no sólo que a la partida de pasivo denominada "prima de emisión" corresponde una efectiva aportación patrimonial de la sociedad, sino, además, que dicha correspondencia no resulte desvirtuada por otras partidas del activo o del pasivo».

4. Para apreciar esta segunda correspondencia es imprescindible acompañar el balance prevenido en el párrafo 2.º del artículo 157 de la Ley de Sociedades Anónimas; si bien lleva razón el recurrente al alegar que le era imposible presentar uno en el que ya resultase contabilizada la prima de emisión, por haberse efectuado su desembolso en el mismo acto en que se acuerda y ejecuta la ampliación a su cargo, ello no le facultaba para no aportar ninguno; en todo caso —máxime si se tiene en cuenta la proximidad temporal de las dos ampliaciones en cuestión— pudo y debió acompañar uno que, aunque no recogiera aún esa prima, reuniera, al menos, los requisitos del artículo 157.2.º de la Ley de Sociedades Anónimas pues ello en unión de la indubitada acreditación del desembolso de la prima permitiría apreciar su efectiva integración en el concepto de reservas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el acuerdo y la nota impugnados.

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

Madrid, 27 de marzo de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador de Madrid Mercantil IX.

**12417** *RESOLUCION de 1 de abril de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Elena Gil Bayo, en nombre de «Comylsa, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Valencia a practicar una anotación preventiva de querella.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Elena Gil Bayo, en nombre de «Comylsa, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 1 de Valencia a practicar una anotación preventiva de querella.

## Hechos

### I

El día 11 de mayo de 1988, «Comylsa, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», formuló querella por los presuntos delitos de alzamiento de bienes y estafa contra determinadas personas que en la misma se indican, ante el Juzgado de Instrucción, número 13, de los de Valencia, y en las Diligencias previas 1.374/1988, se dictó mandamiento judicial ordenando anotación preventiva de la querella sobre bienes que se relacionan, inscritos a nombre de los querellados y que tendrían por objeto asegurar las responsabilidades civiles que pudieran declararse procedentes.

### II

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Valencia, fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Valencia número uno. Examinado el precedente documento, junto con el mandamiento expedido por el mismo Juzgado el 10 de abril de 1989, relativo al desestimiento respecto a ciertas personas comprendidas en el primero, se advierten los siguientes defectos: 1. No ser la anotación solicitada ninguna de las previstas en la Ley Hipotecaria ni en ninguna Ley especial (artículo 42 de la Ley Hipotecaria). 2. Estar inscritas a nombre de persona distinta las fincas de los querellados que figuran en la relación con los números 3 y 81 (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Siendo los dos defectos insubsanables, el primero de ellos con carácter general, se deniega la anotación solicitada sin tomarse anotación de suspensión. Contra la expresada calificación pueden interponerse recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Valencia, dentro del plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la nota conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Valencia, 12 de septiembre de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.—Fdo: José María Martínez Silvestre.

### III

La Procuradora de los Tribunales, doña Elena Gil Bayo, en representación de «Comylsa, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra el primer defecto de la nota de calificación, y alegó: Que la calificación registral no se ajusta a derecho por cuanto la anotación ordenada por el Juez no infringe la Ley Hipotecaria. Que lo que se pretende evitar es la circunstancia apuntada por el Sr. Registrador en el defecto segundo, que los querellados transmitan la propiedad de los pisos se considera, que de forma irregular han llegado a inscribirse en el Registro de la Propiedad a su nombre, cuyos pisos no son más que el fruto o producto del delito cometido. Que los querellados han transmitido sus pisos a terceras personas, que siempre podrán decir que han adquirido de buena fe, y de ahí la opinión del Sr. Juez de anotar la querella para evitar los graves e irreparables perjuicios económicos, que pueden ocasionar las sucesivas transmisiones. Que como fundamentos de derecho cabe citar: 1. Que se trata de una cuestión de orden público, por cuanto que los querellados, titulares registrados de las viviendas y plazas de garaje, construidas por «Comylsa, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», por encargo de la Cooperativa de viviendas «Vicohor, Grupo doctor Moliner, Sociedad Cooperativa Limitada», sobre un solar que dicha Cooperativa decía que era de ella, pero que nunca lo ha puesto a su nombre en el Registro, sino que los cooperativistas han hecho escritura de compra del solar y Declaración de obra nueva a sus nombres directamente. Pues bien, «Comylsa» ha intentado hacer efectivos sus créditos frente a la Cooperativa, ejecutando las correspondientes letras de cambio, no ha podido hacer efectivos dichos créditos por falta de solvencia de la cooperativa, no pudiendo embargar bienes inmuebles, puesto que no figuran en el Registro de la Propiedad bienes de esta naturaleza inscritos a nombre de la misma. 2. Que en el escrito de 18 de octubre de 1988, dirigido al Juzgado de Instrucción número 13 de Valencia se solicitó anotación preventiva de la querella en virtud de lo establecido en los artículos 42, 43, 44 y 73 de la Ley Hipotecaria y en relación con el 139 del Reglamento Hipotecario, en la doctrina y en la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 9 de diciembre de 1978, 30 de diciembre de 1983 y 19 de junio de 1984, entre otras) y tras el recurso de reposición en el que se acordó la reforma y dando lugar a la providencia de anotación preventiva en los términos solicitados, ordenándose el libramiento de los oportunos mandamientos. 3. Que el Registrador de la Propiedad no es un censor de la actuación judicial sino un fiel intérprete, respetuoso con los mandatos emanados del Poder Judicial. En este sentido hay que citar los artículos 1, párrafo 3.º 99 y 100 de la Ley Hipotecaria, 117-1.º y 118 de la Constitución Española, 297 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 9, 100, 112 y 186 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, y 369 y siguientes del Código Penal. Que si el Sr. Juez Instructor cumpliendo el mandato imperativo que le imponen los artículos 299 y 312 de la Ley de Enjuiciamiento y para asegurar las responsabilidades de los procesados acuerda que la querella deba ser anotada en el Registro de la Propiedad, el Registrador que recibe tal mandato no se puede oponer a tal decisión, sin incurrir en responsabilidad, si tal decisión está revestida de las formalidades exigidas por Ley. Que lo que se está pidiendo es publicidad y transparencia y que no resulte baldía, en su día, una sentencia condenatoria dictada en la Jurisdicción penal. Que la calificación conculca el artículo 24 de la Constitución Española.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. El criterio de «numerus clausus» en el asiento de anotación preventiva. Que el legislador en los supuestos de anotación preventiva hace una enumeración bastante concreta y acaba remitiendo a otros casos particulares que se hallan, ya en la misma ley hipotecaria, ya en otras leyes (artículo 42 de la Ley Hipotecaria). La doctrina y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado consagran el criterio «numerus clausus» (Resoluciones de 5 de diciembre de 1960 y 20, 21 y 22 de diciembre de 1966, entre otras). Que debe descartarse la acción penal como objeto de anotación en Registro de la Propiedad, y así lo entendió el Presidente de la Audiencia Territorial de Palma, en Auto de 10 de julio de 1979, confirmando una nota denegatoria de anotación de querella según recoge la Resolución de 27 de febrero de 1980. Que no se trata de una anotación prevista genéricamente en el número 2 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria y, especialmente en el artículo 589 de la Ley Procesal Penal. Que la anotación no puede ser de secuestro o de prohibición enajenar ya que no existen tales pronunciamientos; por tanto, debe destacarse que se trate de la anotación que contempla el número 5 del citado artículo 42. Que el recurrente aduce en su escrito que la anotación solicitada hay que encajarla dentro del número 1 del anterior artículo. 2. Necesidad de la constancia expresa de la acción de nulidad o ineficacia de títulos inscritos para que causen anotación preventiva. Que dichas acciones para que produzcan un asiento de anotación preventiva deben formularse expresamente. Esta afirmación que parece evidente en una causa civil (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) debe mantenerse