

cuenta las alegaciones del recurrente, sobre lo razonable de su propuesta o la finalidad de la misma que no encaja dentro de la materia de un recurso gubernativo, por tener su cauce ante los Tribunales de Justicia.

V

El recurrente se alzó contra la anterior decisión manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el acuerdo recurrido ha estimado tácitamente el recurso de reforma en cuanto al primero de los defectos. Que en lo referente al segundo defecto el señor Registrador lo mantiene sin alegar ningún razonamiento. Que en el acuerdo del Registrador Mercantil se introduce una nueva objeción, y en su virtud, hay que considerar que el artículo 1.º del Decreto de 29 de febrero de 1952 lo que dice es que el derecho de representación proporcional «será ejercitable lo mismo para la provisión del total de sus vocales que para su renovación parcial». El matiz es muy importante, pues dicho Decreto no limita el ejercicio del derecho de representación proporcional al supuesto de cubrir vacantes (renovación parcial sino que lo hace extensivo al supuesto de «provisión del total de los vocales del Consejo». Por consiguiente, dicho artículo no excluye la posibilidad de que, sin existir ceses ni dimisiones, «Micenas, Sociedad Anónima», pudiera ejercitar su derecho de representación en el Consejo, nombrando nuevos vocales para cubrir, incluidos los que ya tenía, el 50 por 100 del número total de vocales permitido por los Estatutos, en consonancia con su 50 por 100 de capital social. Que no es indispensable un acuerdo previo y autónomo, de la Junta de accionistas de «Lledó Iluminación, Sociedad Anónima», en el que se fije el número exacto de miembros que en el futuro, fuere a tener el Consejo; para que «Micenas, Sociedad Anónima», pueda ejercitar su derecho de representación proporcional en el Consejo, pues no lo exigen ni el artículo 71 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, ni el Decreto de 29 de febrero de 1952, ni la Orden ministerial de 5 de abril de 1952, ni el artículo 137 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas. Estas disposiciones, al regular este derecho y precisar la fórmula de cálculo, siempre hablan de dividir el capital social por el «número de vocales del Consejo». Lo exigido en los artículos 9.h), 123 y 138 de la Ley de Sociedades Anónimas no autoriza a forzar la interpretación de los preceptos legales que regulan el derecho de representación proporcional e intentar obtener la gratuita conclusión de que el «número de vocales del Consejo», tenga que ser fijado por la Junta de accionistas, mediante un acuerdo autónomo y previo. Que el hecho de haberse manifestado que Micenas había interpuesto demanda ante los Tribunales, no exime al Registro Mercantil de cumplir con lo previsto en el artículo 7.º2 del Código Civil, que ordena aplicar, no sólo medidas judiciales, sino también administrativas para poner fin al abuso de derecho.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 123 y 137 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Primero.—En el presente recurso se debate en torno a la inscripción del nombramiento de cinco miembros del Consejo de Administración de determinada Sociedad Anónima, en virtud de nueva instancia a la que se acompaña copia autorizada del acta notarial de la Junta General celebrada el 25 de abril de 1990, de la que resultan los siguientes extremos: a) que el segundo punto del orden del día consistía en el «nombramiento, reelección y cese de Consejeros»; b) que entrando en la discusión de este segundo punto, manifiesta uno de los socios —«Micenas, Sociedad Anónima»— que dicha Junta «fue convocada para cubrir la apariencia de que se accedía a la petición de Junta General extraordinaria por él formulada con anterioridad, pero que la convocatoria constituye un fraude de Ley y un abuso de derecho... pues en su petición concretaba como uno de los puntos que deberían incluirse en el orden del día, los siguientes: A. Modificación del Consejo de Administración: 1. Fijar un número par de consejeros, que refleje la composición del accionariado de la sociedad; 2. Dimisión del actual consejo y nombramiento del nuevo consejero»; c) «que sometidos a votación estos tres puntos de la propuesta de «Micenas, Sociedad Anónima», vota a favor el proponente (que representa el 50 por 100 del capital social) y en contra el resto de los socios (representantes de la otra mitad), no produciéndose acuerdo sobre dichos puntos debatidos»; d) que «Micenas, Sociedad Anónima», manifiesta que «como no se han aprobado sus propuestas, reitera la agrupación de sus acciones que ya había anticipado mediante acta notarial de requerimiento, y en votación separada reelige a tres de los consejeros actuales y, además, como el número máximo de éstos según los estatutos es de diez, designa a otros dos, agotando así el derecho de designación que le corresponde en virtud de su participación del 50 por 100 en el capital social».

Segundo.—El ejercicio del derecho reconocido en el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas requiere inequívocamente dos presupuestos para su ejercicio: la determinación precisa del número de miembros que han de integrar el Consejo de Administración y la existencia de vacantes en dicho consejo.

Tercero.—Ahora bien, en el caso debatido no existe ninguna vacante a cubrir. Por una parte, no se ha acordado el cese de los miembros del

consejo de administración hasta ahora vigente, los cuales, por tanto, continúan en sus cargos hasta que transcurra el plazo de vigencia de sus respectivos nombramientos o la Junta acuerde efectivamente su cese. Por otra, no pueden considerarse vacantes las tres plazas de diferencia entre los siete miembros con que hasta ahora ha venido funcionando el Consejo y los 10 que como máximo los estatutos permiten; en tal caso, como la determinación del número de administradores corresponde a la Junta cuando los estatutos señalan únicamente el límite mínimo y el máximo (vid. artículo 123 de la Ley de Sociedades Anónimas), será preciso un acuerdo específico de aquélla elevando al límite superior el número de miembros que en adelante corresponderán del Consejo para entender que existen tres vacantes que pueden cubrirse por la vía del 137 de la Ley de Sociedades Anónimas y sin que otra cosa pueda deducirse del hecho de que la ampliación del número de miembros del Consejo —dentro de los límites estatutarios— no precise siempre acuerdo específico previo sino que pueda resultar igualmente de la designación por la Junta de un número superior de consejeros respecto a los que integraban actualmente el órgano de administración.

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, 7 de abril de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Ilmo. Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

12122 RESOLUCION de 9 de abril de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Julio Enrique Vázquez Cárcamo en nombre de «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Mateo a inscribir una escritura de compraventa e hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Julio Enrique Vázquez Cárcamo en nombre de «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Mateo a inscribir una escritura de compraventa e hipoteca, en virtud de apelación del recurrente

Hechos

I

La entidad «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», como titular de una concesión administrativa para la construcción y explotación de un puerto deportivo en Alcocebre, término municipal de Alcalá de Chivert, realizó una serie de obras que fueron declaradas en documento público e inscritas en el Registro de la Propiedad, tales obras, pertenecientes al puerto deportivo objeto de la concesión incluían locales comerciales susceptibles de uso individual, amarres y otra serie de elementos destinados al uso del puerto. En su día se constituyó sobre tales elementos un régimen de propiedad análogo al de la propiedad horizontal con descripción individual de cada uno de los elementos integrantes.

En escritura autorizada en Madrid el 14 de marzo de 1987 por el Notario don Isidro Lora-Tamayo Rodríguez, la sociedad «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», adjudicó en pago de deudas a «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», entre otras fincas la concesión administrativa del puerto deportivo de escala «Las Fuentes» con los elementos del puerto deportivo agregados a la concesión que en dicha escritura se detallan de los que integran la especial Propiedad Horizontal. Por escritura pública de 12 de marzo de 1988 la sociedad «Las Fuentes, Sociedad Anónima», adquirió de «Agromán» la concesión administrativa correspondiente al puerto deportivo «Las Fuentes, Sociedad Anónima», con los elementos que en la misma se detallan. En la cláusula VIII de dicha escritura se dice que «la «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima», y «Agromán Empresa Constructora, Sociedad Anónima», se apoderan recíprocamente a fin de que cualquiera de ellas pueda otorgar los documentos de subsanación o rectificación que sean necesarios para lograr la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad, siempre que se limiten a aceptar la calificación verbal o escrita del señor Registrador».

II

En 5 de junio de 1990 «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima», presenta la escritura pública de 12 de marzo de 1988 en el Registro de la Propiedad de San Mateo, acompañada de instancia en que solicita que se inscriban a su nombre los bienes que señala (unos

locales comerciales y un amarre) que aun no figurando expresamente en la escritura de transmisión hay que entender que estaban incluidos en la misma al formar parte de la concesión administrativa transmitida, solicitándose igualmente la inscripción de cualquier otro bien que, por omisión, no se hubiera incluido en la inscripción pertinente. El Registrador de la Propiedad de San Mateo emitió la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento, a las 13 horas de hoy, asiento 801 del Diario 19 y calificado el mismo, unido a la instancia suscrita por el legal representante de "Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima", con fecha 7 de mayo de 1990, se interpreta que mediante la referida instancia se pretende rectificar la mencionada escritura debiendo suspenderse la inscripción solicitada por concurrir los siguientes defectos: 1.º No se acredita el pago del Impuesto correspondiente a la transmisión de los inmuebles cuya inscripción se solicita (artículo 254 de la Ley Hipotecaria y artículo 57 del Real Decreto legislativo de 30 de diciembre de 1980). 2.º No se acredita la representación de la "Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima", que dice ostentar la persona física que suscribe la instancia (artículo 1.289 del Código Civil). 3.º Se interpreta que el recíproco apoderamiento que "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", y "Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima", se confieren en la estipulación VIII de dicha escritura, es insuficiente para la modificación solicitada, al pretender que están incluidas en la compraventa documentada elementos distintos de los en ella mencionados. Se requeriría, por tanto, ratificación de la sociedad vendedora. 4.º En todo caso, la referida modificación debería formalizarse en documento público, no bastando la instancia privada (artículo 3.º de la Ley Hipotecaria). 5.º Por otra parte, los elementos cuya inscripción en favor de "Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima", se pretende, no figuran inscritos en favor de "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", de modo que debería rectificarse adecuadamente la escritura por la que esta última sociedad cedió sus bienes a "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima" para que, incluyendo las referidas fincas fuere posible la ulterior rectificación (artículo 20 de la L.H.). 6.º Los locales B y C que menciona la instancia figuran en el Registro como elementos privativos y no como elementos afectos a la concesión y sin individualizar. 7.º En cuanto a la finca E.1 figura inscrito a nombre de tercera persona (artículo 20 de la L.H.). Los defectos señalados con los números 3, 4, 5, 6 y 7 se consideran de naturaleza insubsanable. Se hace constar que la presentación de los documentos calificados se considera que afecta, exclusivamente a los locales A, B y C y al amarre denominado E-1. Contra la calificación precedente puede interponerse recurso gubernativo en la forma que establecen los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—San Mateo, 5 de junio de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

Contra dicha nota el representante de «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo y alegó: que no todos los bienes transmitidos a su representante fueron objeto de descripción detallada en la escritura de enajenación ya que muchos no se incluyeron por su adherencia natural y legal a la propia concesión administrativa transmitida; que ello ha supuesto una serie de incongruencias que la recurrente pretendió subsanar mediante su instancia al Registrador de San Mateo; que en cuanto a los defectos alegados se ha procedido a la presentación de la autoliquidación si bien la transmisión estaba exenta; que la falta de acreditación de la representación de la sociedad se subsanó en el presente escrito, que la cláusula de apoderamiento contenido en la cláusula octava de la escritura de compraventa debe entenderse en toda su extensión y en tal sentido debe interpretarse que esta facultad de la recurrente para subsanar cualquier defecto que se aprecie en cuanto a la transmisión de los bienes; que es intención de la recurrente en cualquier caso, formalizar en documento público las pretendidas modificaciones tan pronto como se clarifique la titularidad de los bienes; que con respecto a la supuesta titularidad de los bienes que se figuran inscritos a favor de «Agromán, Sociedad Anónima», hay que resaltar los hechos que han originado este defecto: a) En primer lugar, en la transmisión que «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», lleva a cabo a favor de «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», no se detallan los locales comerciales transmitidos, sino que simplemente se destaca de forma textual la adjudicación en pago de deudas de 974 metros cuadrados de locales comerciales sin que los mismos sean identificados en forma alguna. Esta simple descripción, entendemos, se produce porque al parecer la escritura de división horizontal de los locales, la llevó a cabo «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», el mismo día de la transmisión a «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», es decir, el 14 de noviembre de 1987, si bien lo hace en la Notaría de don Rafael Rivas Andrés, Notario de Alcalá de Chivert, y no en la de don Isidro Lora Tamayo, que es donde en ese mismo momento se llevaba a cabo la mencionada adjudicación en pago de deudas, hecho en sí mismo que al menos merece la calificación de insólito. Además, y en esa misma escritura, cuando se hace la descripción de los bienes que integran la concesión, se dice de forma textual que «la concesión

estará integrada entre otros elementos por 168 puntos de atraque..., 974 metros destinados a locales comerciales, así como 392 unidades de amarres en puerto seco». Encontramos que esa mención entre otros es más que significativa, ya que con ella se pretende abarcar no sólo aquella que de una forma u otra se describe, sino también todo aquello que no habiendo sido transmitido con anterioridad de forma fehaciente por «Puerto Deportivo, Las Fuentes, Sociedad Anónima», no se hubiera incluido o descrito en esa escritura de adjudicación en pago, precisamente por esa descrita falta de precisión. En segundo lugar, consta de forma fehaciente en el plano que se adjunta a la escritura de certificación final de obras, que el destino autorizado a los locales B y C, es el de servicio de aseos, destino éste claramente adscrito e inherente a la propia concesión administrativa, y cuya titularidad deberá de forma indiscutible ostentar el propio concesionario, en este caso «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima». Con respecto al local «A», baste mencionar que en él se encuentra ubicada desde el inicio de las obras del Puerto, el transformador de corriente, y además instalaciones eléctricas, por lo que sería absurdo pensar que el equipamiento de luz no pertenece al concesionario, así como la propia superficie donde se encuentra, ya que la calificación de local comercial sería poco menos que imposible dadas sus características. Que por lo que respecta a la titularidad del atraque E-1 y demás elementos que pudieran encontrarse en situación irregular, «Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima», entiende que la concesionaria del Puerto Deportivo es la única titular con capacidad para ceder los derechos de uso de los bienes incluidos en la concesión, y por ello los bienes que a la fecha de transmisión y adjudicación en pago de la concesión a favor de «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», nuevo titular de la concesión, ya que el anterior concesionario no puede reservarse derecho sobre bienes integrantes de la concesión.

IV

El Registrador en defensa de su nota informó que «la idea que late en el recurso parte de la consideración de que la transmisión de «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», tenía el carácter de transmisión "cuasiuniversal" en el sentido de que la voluntad del transmitente y adquirente era comprender en tal transacción todo el activo patrimonial de la entidad transmitente y no solamente los elementos individualizados detallados en el título, con la única salvedad de aquellos elementos que expresamente se excluyeron. Entienden igualmente que la venta realizada por «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», comprendía también, no sólo los elementos individualizados y expresamente mencionados en la escritura, sino todos los que pertenecían a la entidad transmitente, derivados de la reseñada cesión en pago de deudas. Que es posible que el contrato de cesión de bienes en pago de deudas realizado entre «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», y el contrato de venta realizado por ésta en favor de la entidad recurrente sean susceptibles de interpretación en el sentido propuesto por la actual titular de la concesión, pero tal interpretación, que a efectos dialécticos, se admite como posible, debería realizarse por los Tribunales de Justicia y entiendo, no es viable por los cauces de un recurso gubernativo que tenía el carácter de jurisdicción voluntaria y en el que no tiene audiencia la entidad, en este caso «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», a la que pretende privar de la titularidad de determinados inmuebles. Que aun admitiendo que la primera cesión y la segunda transmisión tuvieran el carácter de títulos universales, lo cual es más que dudoso, se hace preciso recordar que en el Registro de la Propiedad tales títulos solamente son inscribibles en la medida en que se acompañen de una relación de bienes de carácter inscribible que integran esa universalidad. Así ocurre con la institución de heredero o en el supuesto de fusión de sociedades, pues en estos casos, para inscribir en favor del heredero o de la nueva sociedad, los bienes que figuran inscritos en favor del causante o de las entidades fusionadas, respectivamente, no basta el título hereditario o la escritura de fusión, sino que debe acompañarse la relación pormenorizada de los bienes comprendidos en ella. Que en el supuesto que nos ocupa, en ambas transmisiones se incluyeron, y se inscribieron, los elementos concretos detallados en la misma, con arreglo al criterio expuesto. Que si hubo omisión de algún o algunos elementos, debería adicionarse tal relación de bienes por ambas partes contratantes, primero por «Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima», y «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», y después, por esta última entidad y la recurrente. Que el primero de los defectos que denuncia la nota, de carácter subsanable, es la falta de acreditación de pago del Impuesto correspondiente a la transmisión de inmuebles, no especificados en el título público liquidado y cuya inscripción se solicita en instancia complementaria. Si se trata, como pretende el recurrente, de una transmisión "universal", al pretender incluir en ella más bienes de los que constaban en el título originario, es evidente que procede el pago del impuesto de tales bienes, cuyo valor ni se tuvo ni se pudo tener en cuenta al liquidar el documento que ahora se adiciona. Se trata del mismo supuesto que tiene lugar cuando en las herencias, por error, se omite algún bien, y luego se adiciona en otro título. Resulta así del artículo 254 de la Ley Hipotecaria y del 57 del Real Decreto de 30 de diciembre

de 1980. Que el segundo defecto, subsanable, se funda en la no acreditación de la representación de la entidad recurrente. Lo reconoce el propio recurrente al señalar que el momento de la interposición del recurso se acredita dicha representación, lo que no se hizo al presentar el título calificado. Que el tercero de los defectos alude a la interpretación del recíproco apoderamiento que "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", y "Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima", se conceden en la estipulación VIII de la escritura calificada, en el sentido de que la interpretación del mismo —los poderes son de interpretación estricta— no puede entenderse a considerar incluidas en la transmisión elementos distintos de los incluidos en la escritura, sino que tiene su alcance más restringido a posibles subsanaciones o rectificaciones formales que sean precisas para la inscripción registral de las transmisiones documentadas en la escritura. Que en todo caso, si fuera posible la rectificación unilateral pretendida, debería haberse formalizado en documento público, no siendo suficiente una instancia privada, de acuerdo con el principio de titulación auténtica que proclama el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria. Que la sociedad "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", no figura como titular registral de las fincas cuya inscripción reclama el recurrente, de suerte que por el principio de tracto sucesivo, establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, mal puede inscribirse en favor de un adquirente un bien que no está previamente inscrito a favor del transmitente, sino en favor de tercero. Para obtener el resultado pretendido por el recurrente, sería necesario con carácter previo, rectificar la primera escritura de cesión de "Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima", en favor de "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", lo que exigiría el otorgamiento de un nuevo título público por ambas sociedades. Posteriormente, "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", y la recurrente, deberían, en documento público rectificar la escritura de compraventa que ha sido objeto de la nota de calificación. Que entre los elementos cuya inscripción se pretende se alude a los locales B y C entendiéndose que los mismos corresponden a servicios comunes a la concesión, pero en el Registro figuran inscritos como elementos privativos, y como los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, lo procedente, en su caso, sería ejercitar la acción de rectificación del Registro. Que el séptimo de los defectos alude al "Amarre-E1", que registralmente figura inscrito a nombre de persona distinta tanto de la primera concesionaria como de "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", de modo que aunque no se diera ninguno de los defectos antes señalados, en cuanto a tal elemento no es posible la inscripción por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.»

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia confirmó la nota del Registrador en base al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley hipotecaria por no estar inscritas las fincas cuya inscripción reclama el recurrente a nombre del transmitente sino a favor de un tercero, como fincas de otro lado independientes y susceptibles de aprovechamiento individual a raíz de haberse constituido en régimen de propiedad horizontal en distintos elementos que integraban el puerto deportivo.

VI

La Sociedad recurrente apeló el auto presidencial manteniendo sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38, 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 27 de mayo de 1988 y 15 de julio de 1991.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

— Construido al amparo de la oportuna concesión administrativa un puerto deportivo, fue constituido en régimen de Propiedad Horizontal, para uso particular, tanto los puntos de atraque existentes como ciertos locales comerciales edificados, quedando sujeto el derecho especial recayente sobre cada uno de ellos a ciertas limitaciones derivadas del régimen de concesión administrativa que sustenta la explotación del puerto deportivo en cuestión.

— En escritura pública otorgada el 12 de marzo de 1988 «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», transmite a la ahora recurrente —«Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima»—, entre otros bienes, la concesión del puerto en cuestión, 178 puntos de atraque y 12 locales comerciales que se especifican; y entre ellos no se incluyen ni el punto de atraque E-1 ni los locales comerciales A, B y C que motivarán el recurso entablado y que también aparecen registralmente configurados como elementos privativos destinados al uso particular, si bien en la descripción del local comercial A figura que está ocupado por el transformador.

— Los locales comerciales B y C, aparecen inscritos a favor de Puerto Deportivo «Las Fuentes, Sociedad Anónima», entidad que obtuvo en su día la concesión de explotación del puerto deportivo en cuestión y que, a su vez, transmitió, junto con otros bienes y a título de adjudicación en pago, en favor de «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», según resulta de escritura otorgada el 14 de marzo de 1987, la cual no figura en este expediente.

— El punto de atraque E-1 aparece inscrito a favor de un tercero distinto de las tres entidades antes mencionadas.

— El recurrente pretende la inscripción a su favor de los tres locales comerciales especificados y del punto de atraque E-1 por entender que fueron adquiridos, junto a la mencionada concesión, a la empresa «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», y que si no se detallaron en la pertinente escritura pública fue bien «por un simple error de omisión» (así el punto de atraque E-1), bien por considerar que se trataba de elementos «que por su propia naturaleza e idiosincrasia no era necesario su identificación, ya que su adherencia y pertenencia a la concesión administrativa es incontestable, dado su carácter de bienes adscritos al servicio del puerto» (los locales A, B y C).

2. Si se tiene en cuenta: que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud; que se presume a todos los efectos legales, la existencia y pertenencia del derecho inscrito en la forma que resulta del asiento pertinente (artículo 38 de la Ley Hipotecaria); que no procede la inscripción de ningún título traslativo en tanto no conste previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); que no procede rectificar los asientos del registro si no media el consentimiento del titular registral o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); deberá rechazarse la pretensión de recurrente de inscribir a su favor los bienes cuestionados toda vez que están configurados registralmente como elementos independientes de uso particular y susceptibles de transmisión separada, dentro del respeto a las restricciones derivadas del régimen concesional subyacente y el título invocado no ha sido otorgado por quien figura registralmente como titular de aquéllos sin que sea necesario analizar ahora el alcance del poder recíproco en el contenido ni, tampoco, sobre la efectiva inclusión en la transmisión de aquellos bienes.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 9 de abril de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

12123 RESOLUCION de 27 de abril de 1992, 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, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao, don José Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

Hechos

I

El día 19 de diciembre de 1990 el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui autorizó escritura de ampliación de capital, adaptación de Estatutos y nombramiento de Consejero otorgada por la Sociedad «Ronco Ucem Comercial, Sociedad Anónima». En la citada escritura, y respecto a las retribuciones de los administradores de la citada sociedad consta lo siguiente: «Para remunerar los servicios de los Consejeros del Consejo de Administración, se destinará un porcentaje del cinco por ciento del beneficio líquido obtenido por la Sociedad, salvo que el propio Consejo acuerde reducir este porcentaje de participación o suprimirlo en los años en que así lo estime oportuno, todo ello, de conformidad y con los límites previstos en el artículo 130 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas» y respecto a las facultades de los mismos que «concurrir al otorgamiento de escrituras de constitución de comunidades de bienes o Sociedades, civiles y mercantiles, de todo tipo o forma, fijar su denominación, objeto, domicilio y duración, así como el capital social, aportando a las mismas cualesquiera bienes o derechos, incluso inmuebles; aceptar el valor de las aportaciones que realicen los demás socios; determinar los elementos constitutivos y nor-