

de don Luis Rodrigo Martín y esposa; la plaza número 3 aparece inscrita a favor de don Luis Manuel Mareda Díaz y esposa (todos estos titulares son distintos a los que compraron por medio de contrato privado); y las plazas números 1 provisional, 20 provisional y 21 provisional no existen con tal nomenclatura, y que según la inscripción 2.ª de la finca 76.274, las plazas están numeradas del 1 al 21 y del 23 al 35, todas inclusive. 3. Que los demandantes al interponer el recurso gubernativo, aportan, entre otros, documentos administrativos expedidos por el Ayuntamiento de Madrid, sobre número y tamaño de las plazas de garaje de la casa en Madrid, calle San Fortunato, números 14 y 16. 4. Que como fundamentos de la nota de calificación hay que citar: 1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 2.º Que el Registrador no puede calificar ni tener en cuenta los documentos expedidos por el Ayuntamiento de Madrid acompañados al recurso, porque ni se han presentado al Registro ni son inscribibles, caso de que se presentaran ni están sujetos, por consiguiente, a la función calificadora. 3.º El artículo 100 del Reglamento Hipotecario; 4.º Los asientos del Registro están amparados por el principio de legitimación registral y producen efectos mientras no se declare su inexactitud en forma legal (artículos 1, párrafo 3 y 38, de la Ley Hipotecaria) y 5.º a) Procede practicar la anotación preventiva en cuanto a la plaza número 1 por no haber sido enajenada; b) las plazas 3, 10 y 30 figuran inscritas a nombre de personas distintas de la Sociedad demandada, por lo que hay que denegar la anotación a la vista del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafos 1.º y 2.º, y c) Las plazas provisionales 1, 20 y 21 no existen según el Registro. Puede calificarse el defecto de subsanable por lo que procede la suspensión de la anotación solicitada (artículo 65 de la Ley Hipotecaria).

## V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 20 de los de Madrid, informó conforme a lo alegado por el señor Registrador en su informe.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, basándose en los mismos fundamentos de derecho que el Registrador recoge en su informe.

## VII

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que como fundamentos de derecho hay que señalar los artículos 32 y 42.1 de la Ley Hipotecaria. Que el proceder de los compradores por medio de los contratos privados ha sido impecable. Que el Registro no da fe del número concreto de plazas de garaje, sino que publica que la participación indivisa inscrita da derecho al uso de cierto espacio que, por otra parte, no es fijo y mucho menos, da fe de su situación, no sólo por cuanto al Registro no da fe de la descripción y sí de los metros, sino por cuanto es una participación indivisa de la finca. Que en el presente caso, dado el estado de prehorizontalidad no hay nada fijo, ni el número concreto de plazas de garaje que serán aprobadas administrativamente, ni su situación concreta sobre el terreno. Que al momento de presentar el mandamiento que contiene la orden de anotación de la demanda, había suficiente participación como para dar cobertura a las participaciones pretendidas por los demandantes y se advierte que se cumple rigurosamente el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que respecto a las plazas denominadas provisionales, corresponde con la modalidad de contratación en estado de prehorizontalidad, sin que la cosa exista al momento de celebrar el contrato. Que hay que recordar la jurisprudencia favorable existente en el sentido de anotar la demanda de propiedad basada en un contrato privado de compraventa.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 396 y 401 del Código Civil, 8 de la Ley Hipotecaria y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

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

a) Se ordena por mandamiento judicial que se tome anotación preventiva de demanda por la que se pide la elevación a público de varios contratos privados de compraventa de distintas plazas de garaje sitas en la planta semisótano del edificio ubicado en la calle San Fortunato, números 14 y 16, esquina calle Navascués, número 15.

b) Estos contratos se habían celebrado entre los años 1989 y marzo del 1992, y en ellos se describían las plazas de garaje, únicamente por su superficie y por el número que les correspondían en un croquis que

se adjuntaba; en concreto, y según dichos croquis se habían vendido las plazas 30, 1, 1 provisional, 20 provisional, 21 provisional, 10 y 3.

c) Por escritura otorgada el 1 de diciembre de 1992, inscrita el 11 de diciembre de 1992 se procede a «dividir» el local garaje de la planta semisótano antes referida, en cuotas o participaciones indivisas diferentes, cada una de las cuales da derecho a ocupar una plaza de garaje, identificadas exclusivamente por un número (del 1 al 21 y del 23 al 35) y por una extensión superficial (sin otras determinaciones sobre la ubicación de cada plaza).

d) Presentado el anterior mandamiento en el Registro el día 19 enero 1993, cuando aún quedaban inscritas a favor del demandado 11 cuotas indivisas de dicho local garaje, el Registrador deniega su despacho en cuanto a las plazas 30, 10 y 3.º porque las cuotas indivisas números 30, 10 y 3, resultantes de la «división» del local, según la escritura antes mencionada, aparecen inscritas a favor de personas distintas del demandado; y en cuanto a las plazas 1 provisional, 20 provisional y 21 provisional, suspende la anotación por no constar en el Registro con tal denominación.

2. Para la resolución del presente recurso debe partirse de una consideración previa e inequívoca: las 34 cuotas indivisas resultantes de la pretendida división del local garaje cuestionado, no pueden ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios y entre ellos el de tracto sucesivo; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad Horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de propiedad horizontal, no basta con definir una cuota abstracta respecto del todo, sino que se precisa, además, la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta, esa participación abstracta.

Faltando esa delimitación abstracta, las cuotas que se señalen por el propietario único del local carecerán de sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí, por más que a cada una se le asigne un número y una porción abstracta de la superficie del total local; la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad compartida, y, por tanto, no tiene sentido jurídico distinguir cuotas indivisas en el derecho perteneciente a un solo sujeto ni tampoco cabe en caso de comunidad, hablar de otra cuota que la global que corresponde a cada cotitular.

3. En el supuesto debatido ha de estimarse que cuando el mandamiento calificado accede al Registro, lo que en realidad ostenta el demandado sobre el local garaje es una cuota indivisa única que lleva implícita el uso exclusivo de una porción abstracta de la superficie total de aquél; y puesto que en la demanda cuya anotación se pretende, se pide la elevación a públicos de ciertos contratos privados de venta referidos cada uno de ellos a una porción abstracta de la superficie total del garaje, cuya suma no excede de la que correspondía a esa cuota global única que retiene el demandado, no hay razón para suspender su despacho por falta de tracto sucesivo. La discrepancia en las numeraciones entre las asignadas a las plazas incluidas en contratos privados y las que registralmente corresponden a las pretendidas cuotas indivisas diferenciadas aún retenidas por el demandado, no es argumento suficiente en contra, porque ni en aquellos ni en estas, tales números identifican objetos jurídicos distintos sino meras fracciones puramente ideales de un mismo objeto jurídico.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

## 14533

RESOLUCION de 11 de mayo de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gandía, don Salvador Moratal Margarit, frente a la negativa de la Registradora Mercantil número 2 de Valencia a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gandía don Salvador Moratal Margarit, frente a la negativa de la Registradora Mercantil número 2 de Valencia a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

## Hechos

### I

En escritura autorizada el 23 de marzo de 1993 por el Notario de Gandía don Salvador Moratal Margarit, se constituyó la sociedad «Talleres Alcodar, Sociedad Limitada». Entre las normas que integran los Estatutos sociales figuran las siguientes: Artículo 11: «Los acuerdos sociales, adoptados por mayoría, exclusivamente en Junta general, regirán la vida social. Habrá mayoría cuando vote a favor del acuerdo un número de socios que represente más de la mitad del capital social, presente o representado en la Junta, salvo en los supuestos del artículo 17 de la Ley Especial, en que las mayorías se computarán conforme a lo que el mismo artículo establece...». Artículo 12: «... La Junta se entenderá válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurra a ella, presentes o representados, un número de socios que represente más de la mitad del capital social, y en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de socios que concurran a la misma, y el capital que representen, salvo en los supuestos del artículo 17 de la Ley Especial, en que se exigirá los quórum en él establecidos».

### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia fue calificada con la siguiente nota: «No admitida la inscripción del presente documento por observarse el defecto insubsanable siguiente: Ser contradictorios los artículos 11, párrafo primero y 12 párrafo tercero por cuanto el quórum de votación en segunda convocatoria es superior al de asistencia. Es insubsanable y no procede anotación preventiva. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reposición en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Valencia, 16 de abril de 1993.—La Registradora número 2, María de la Cruz Cano Zamorano».

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso, que calificó de reposición, frente a la calificación registral que en su especie caual sea la contradicción apreciada, que tan sólo existiría si se entendiese que se exige para la adopción de acuerdos una mayoría personal, la de socios asistentes, pero que no es así, pues claramente resulta que se exige para que exista mayoría el voto a favor de un número de socios (uno o varios) que representen más de la mitad del capital presente o representado en la Junta.

### IV

La Registradora decidió mantener su calificación en base a los siguientes fundamentos: Que en la redacción del artículo 11 son de tener en cuenta dos circunstancias: Por un lado la referencia expresa a «más de la mitad del capital social» y el hecho de que la frase posterior «presente o representado en la Junta» esté situada entre dos comas; que capital social sólo hay uno, el que conste en la escritura, cosa distinta de capital presente o representado en la Junta que tan sólo coincidirá con el capital social si todo él asiste. Que si se exige el voto de más de la mitad del capital social, en coincidencia con el artículo 14 de la Ley, es claro que se está exigiendo que lo sea del capital escriturado, de la cifra fija que como tal conste en la escritura social o en los estatutos; que la frase posterior «presente o representado en la Junta» tiene un carácter accesorio de la anterior y tan sólo cabe darle el sentido de que se está refiriendo al hecho de que esa más de la mitad del capital social cuyo voto es exigido ha de estar presente o representada en la Junta para votar; que si el artículo 12 de los mismos estatutos establece que la Junta quedará válidamente constituida en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de socios que concurran y el capital que representen resulta evidente la contradicción señalada en la nota de calificación pues se esta admitiendo la válida constitución en la Junta con una asistencia inferior a la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos.

### V

El recurrente acudió en alzada ante esta Dirección General haciendo contar que el recurso se interponía «a efectos puramente doctrinales». En su escrito, tras señalar que lo conciso de la nota de calificación determinó la imposibilidad de apreciar cuál era en realidad el defecto a que se refería, discrepa de la interpretación dada a la redacción de las normas

estatutarias cuestionadas en la decisión recurrida por entender que a su juicio queda suficientemente claro que la mayoría requerida para adoptar acuerdos en la Junta, a salvo los supuestos previstos en el artículo 17 de la Ley, es la de más mayoría del capital asistente o representado en la Junta, lo que hace plenamente congruente la misma con los quórum de asistencia previstos para tenerla por válidamente constituida.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 66, 69, 72 y 76 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 10 de enero del corriente año.

En el supuesto de hecho debatido se interpone recurso de alzada a efectos exclusivamente doctrinales contra la decisión adoptada por el Registrador Mercantil en el previo recurso de reforma entablado. El Registrador alega que «es improcedente el recurso interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales por cuanto que el recurso de reposición que se interpuso en su día, lo fue con el carácter de ordinario acompañándose en consecuencia la escritura sin haber procedido a su rectificación y sin que la misma esté por tanto con la correspondiente rectificación inscrita en el Registro Mercantil».

Ante todo ha de señalarse que no existe obstáculo para que un recurso entablado en primera instancia como ordinario, se transforma luego en su fase de alzada (antes o después de la interposición de la apelación) en recurso a efectos exclusivamente doctrinales si en ese ínterin han sido subsanados los defectos impugnados e inscrito debidamente el título que lo motivó; lo que no cabe admitir, como ahora se pretende, es que esta transformación se produzca cuando aún no concurre el presupuesto básico del recurso a efectos doctrinales, recogido en el artículo 76 del Reglamento del Registro Mercantil y confirmado por la reciente Resolución de este centro directivo de 10 de enero de 1995, cual es la inscripción del título cuestionado como consecuencia de la subsanación de los defectos impugnados.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado no admitir el presente recurso interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales sin que conste la inscripción del título respectivo.

Madrid, 11 de mayo de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador Mercantil de Valencia.

**14534** RESOLUCION de 17 de mayo de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, contra la negativa del Registrador Mercantil número 7 de Madrid, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, contra la negativa del Registrador Mercantil número 7 de Madrid, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad limitada.

## Hechos

### I

El día 13 de abril de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, se constituyó la compañía mercantil de responsabilidad limitada «Hispano Búlgara de Recreativos, Sociedad Limitada». En la estipulación séptima de dicha escritura se establece: «La administración de la Sociedad se encomienda a dos administradores solidarios. La duración del cargo de Administrador será de cinco años, sin perjuicio del derecho de los socios a acordar su cese en cualquier momento, conforme a las normas legales».

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: No consta, conforme exige el artículo 174.15 del Reglamento del Registro Mercantil, si para acordar el cese de los Administradores nombrados en el acto constitutivo se requiere mayoría ordinaria o la especial esta-