

V

El Notario recurrente se alzó contra la anterior calificación, manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos: Los artículos 10, 93, 99, 106, 107 y 108 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; 63 y 126 del Reglamento del Registro Mercantil, y Resoluciones de 4 de mayo de 1981, 16 de marzo de 1990 y 10 de mayo, 2, 8 y 9 de junio de 1994.

1. Dos son las cuestiones que se debaten en el presente recurso: La primera se centra en la posibilidad de que en los estatutos de una sociedad anónima se incluya una cláusula estatutaria en la que se dispone que «... A los efectos de constitución de la Junta general universal prevista en el artículo 99 de la Ley se computará como presente el capital representado en virtud de poder especial y escrito en el que se consigne precisa y concretamente los asuntos sometidos a debate en la sesión de la Junta general y sobre los que pueda adoptar decisión»; la segunda, derivada de la anterior, consiste en decidir si el defecto indicado impide la inscripción parcial de la escritura.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo avalada por el propio tenor literal del artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas que las restricciones, tanto legales como estatutarias, al ejercicio por representante del derecho de asistencia a las Juntas generales de la sociedad anónima, no son de aplicación en los supuestos previstos en dicha norma legal.

Ahora bien, una cosa es ejercicio del derecho de asistencia (y subsiguientemente, de los de deliberación y voto) en Junta general ordinaria o extraordinaria, y otra diferente es la previa decisión individual de cada socio de tener por constituida la Junta cuando es universal, y la fijación del orden del día respectivo y a este respecto, y habida cuenta de las especiales características de la Junta universal (en la que basta la oposición o el silencio de un solo socio para que aquélla no pueda tenerse por válidamente constituida), resulta evidente que la cláusula debatida no puede verse como el establecimiento de restricciones estatutarias a la adopción por medio de representante de la decisión individual de cada socio sobre la oportunidad de tener por válidamente constituida Junta universal sino, a la inversa, como el señalamiento de requisitos cuyo cumplimiento impedirá al socio representado desconocer lo hecho en su nombre por el representante; esto es, como el establecimiento de cautelas cuya observancia garantiza la validez de la Junta universal así constituida, sin perjuicio de las repercusiones internas que entre el representante y el representado derivaran de la falta efectiva de facultades representativas. Así entendida la cláusula debatida, ninguna relación puede establecerse con el artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas y menos como para obstaculizar la inscripción; lo único que cabría plantearse al relacionar esa cláusula con el artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas, es si el socio puede impugnar la Junta universal cuya constitución se decidió en su nombre por apoderado con poder general conferido en documento público, o por un familiar suyo; mas esta cuestión no debe ser resuelta ahora dados los estrechos márgenes del recurso gubernativo (vid. artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil).

Respecto a la segunda de las cuestiones planteadas, ningún examen debe hacerse a la vista de las consideraciones anteriores.

Por todo ello esta Dirección General acuerda estimar el recurso interpuesto, en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 7 de febrero de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número VIII.

6688

RESOLUCION de 8 de febrero de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Jesús González Díez, en nombre de don Manuel Cuevas Fuentes, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 7 a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Jesús González Díez, en nombre de don Manuel Cuevas Fuentes, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 7 a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En los autos del juicio de despido número 33/88, la Magistratura de Trabajo número 23 de Madrid, dictó sentencia, el día 2 de marzo de 1988, en la que declaró improcedente el despido de don Manuel Cuevas Fuentes por la empresa «Diafamat, Sociedad Anónima». En Auto de dicha Magistratura, de 5 de julio de 1988, dictado en ejecución de la citada sentencia (ejecución 126/88), se condenó a la referida sociedad a abonar al señor Cuevas la cantidad de 7.869.547 pesetas de indemnización, más 1.311.590 pesetas de salarios de tramitación. El día 19 de septiembre de 1988, la Magistratura dictó Providencia en que se declaraba embargada una finca urbana, propiedad de «Diafamat, Sociedad Anónima» inscrita con el número 7.199 en el Registro de la Propiedad, número 7 de Madrid, y se ordenaba la expedición del correspondiente mandamiento al citado Registro de la Propiedad.

El día 26 de septiembre de 1988, «Diafamat, Sociedad Anónima» vendió la referida finca a don Manuel y doña Eva Reuss Fernández, que compran por mitad y proindiviso, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Víctor Manuel Garrido de Palma, siendo inscrita dicha venta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7, el día 14 de noviembre de 1988. El Juzgado de lo Social número 23 de Madrid, el día 5 de junio de 1991 dictó Auto en el que se ordenaba expedir mandamiento para que por el Registrador de la Propiedad se practicase la anotación preventiva de embargo, y declaraba la ineficacia frente al embargo de la venta efectuada en escritura pública al ser ésta de fecha posterior a aquél y, asimismo, declaraba la ineficacia del contrato privado de venta que se decía celebrado con anterioridad en fecha de 23 de enero de 1978.

Don Manuel y doña Eva Reuss Fernández, plantearon ante la jurisdicción civil tercería de dominio contra don Manuel Cuevas Fernández y la sociedad «Diafamat, Sociedad Anónima». El día 31 de mayo de 1993 se dictó auto firme por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Madrid, en el que se declaraba la competencia del Juzgado de lo Social número 23 de los de Madrid para conocer de la tercería de dominio.

II

Presentado el mandamiento de embargo de fecha 18 de octubre de 1993 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento, por el defecto de aparecer la finca inscrita a favor de personas distintas de la demandada. Madrid, 25 de octubre de 1993. El Registrador.»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Jesús González Díez, en nombre de don Manuel Cuevas Fuentes, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que el Registrador de la Propiedad tiene obligación de cumplir el mandamiento judicial. En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se puede afirmar que el Registrador de la Propiedad es un funcionario público que está obligado a acatar las resoluciones judiciales cuyo cumplimiento no puede estar a merced de la apreciación que dicho funcionario pueda hacer de la legalidad. En este mismo sentido, resultan absolutamente tajantes los términos empleados por el artículo 253 del texto articulado de la Ley de Procedimiento Laboral, aprobado mediante Real Decreto-ley de 27 de abril de 1990. De igual manera se pronuncia la Dirección General de Registros y del Notariado, en las Resoluciones de 14 de junio de 1899 y 13 de febrero de 1992. Que en el caso que se contempla, los terceros a los que afecta la anotación preventiva, han tenido una plena intervención en todo el procedimiento, habiendo planteado incluso tercería de dominio, hecha valer inicialmente ante la jurisdicción civil y ulteriormente ante la jurisdicción social. II. Que se vulneran los derechos constitucionales. Conforme a lo establecido en el artículo 118 de la Constitución española, el cumplimiento de las resoluciones firmes integra el derecho a la tutela judicial efectiva. La denegación por parte del Registrador de la Propiedad conlleva la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 de la Constitución.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la finca 7.199, fue inscrita en el Registro de la Propiedad el día 21 de

septiembre de 1972, en virtud de la escritura otorgada el 14 de abril de 1970, ante el Notario de Madrid don Alejandro Bergamo Llabres, a favor de «Diafamat, Sociedad Anónima». Posteriormente, dicha sociedad vendió la finca referida a don José Manuel Reuss Fernández, casado en régimen de separación de bienes y a doña Eva Reuss Fernández, soltera, mayor de edad y vecinos de Majadahonda, que compran por mitad y proindiviso, ante el Notario de Madrid, don Víctor Manuel Garrido de Palma, que motivó la inscripción quinta, vigente de dominio, de la misma finca, practicada el 14 de noviembre de 1988. Don José Manuel y doña Eva posteriormente constituyeron hipoteca sobre la misma finca a favor del «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», en virtud de escritura otorgada el día 3 de abril de 1990, ante el Notario de Madrid, don Francisco J. Muñoz Lagos y Rogla, que motivó la inscripción 1.ª, practicada el día 23 de mayo de 1990, de la indicada finca número 4.025, la cual es continuadora, por razón de la división del Registro, de dicha finca 7.199, habiéndose cancelado tal inscripción 1.ª por la 2.ª de la misma finca 4.025, practicada el 29 de noviembre de 1990, en virtud de escritura otorgada el 28 de septiembre de 1990, ante el Notario don José Machado Carpenter, como sustituto del de Madrid, don Eduardo García Duarte Acho. Posteriormente, con fecha 13 de noviembre de 1991, se recibió por correo, mandamiento expedido por duplicado el 23 de octubre de 1991, del Juzgado de lo Social número 23 de los de Madrid, en el que se sigue procedimiento número 33/1988, dimanante de Autos en ejecución por despido a instancia de don Manuel Cuevas Fuertes contra «Diafamat, Sociedad Anónima» cuyo principal asciende a 9.181.146 pesetas, más 920.000 pesetas, calculadas provisionalmente para costas, que motivó el asiento de presentación número 290, practicado el 13 de noviembre de 1991. En el expresado mandamiento se solicitada la anotación de embargo de la finca 7.199, que se deniega con fecha 14 de noviembre de 1991, remitiéndose por correo el mandamiento al Juzgado, el día 18 de noviembre de 1991. El día 23 de julio de 1991, fue presentado por don Miguel Ángel Cuevas Cañón, un oficio de 24 de julio de 1991 del indicado Juzgado y testimonio de igual fecha del mandamiento de 25 de octubre de 1991, que motivaron el asiento de presentación número 1.354, practicado el día de la presentación. En dichos documentos se ordenaba la anotación preventiva de embargo sobre la misma finca número 7.199, denegándose la misma el día 2 de septiembre de 1992. Con posterioridad, con fecha 10 de noviembre de 1992, se recibió por correo, otro mandamiento del mismo Juzgado de lo Social número 23 de Madrid, de 8 de octubre de 1992, relativo al mismo fundamento para que se tome anotación preventiva de embargo sobre la misma finca número 7.199, que motivó el asiento de presentación número 1.724, practicado el día en que se recibió y denegándose tal anotación el día 18 de noviembre de 1992, remitiéndose por correo el mismo día al indicado Juzgado. Con fecha 10 de marzo de 1993, se recibió por correo otro mandamiento del mismo Juzgado de 26 de febrero de 1993, relativo al mismo procedimiento, para que se tome anotación preventiva sobre la misma finca, que motivó el asiento de presentación número 2.243, practicado el día 10 de marzo de 1993, y denegándose tal anotación el 22 de marzo de 1993, remitiéndose por correo, el día 25 de igual mes y año. Que, por último, el día 22 de octubre de 1993, se presenta el mandamiento de embargo que motivó la nota de calificación recurrida. Que dicha nota se fundamenta, igual que las anteriores citadas y no recurridas en el artículo 20, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y concordantes, que ordena la denegación de la anotación solicitada cuando la finca resulte inscrita a favor de persona distinta de la demandada.

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de lo Social número 23 de Madrid, informó: Que en los autos 33/1988, seguidos a instancia de don Manuel Cuevas Fuertes por despido contra «Diafamat, Sociedad Anónima», se presentó demanda el 5 de enero de 1988 y recayó sentencia el 2 de marzo de 1988, declarando nulo el despido, condenando a la empresa a la readmisión y abono de los salarios. Que al no ser recurrida la referida sentencia, se declaró su firmeza y la parte actora de acuerdo con lo establecido en las leyes vigentes en aquel momento, solicitó la ejecución de la misma. Que se dictó auto resolviendo la relación laboral que unía a las partes y se fijó en concepto de indemnización la suma de 7.869.547 pesetas y, por salario, la cantidad de 1.311.590 pesetas. Que el auto también fue firme y, por ello, el día 12 de septiembre de 1988 se dictó uno nuevo procediéndose a la ejecución decretándose el embargo de los bienes suficientes para cubrir las cantidades debidas. Mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 1988, la parte actora solicitó el embargo de un local comercial sito en la calle del Doctor Fleming número 44, sótano, de Madrid, inscrito en el Registro de la Propiedad número 7, finca número 7.199 local número 4. En la nota simple informativa del citado Registro de fecha

15 de septiembre de 1988 se aprecia que dicha finca era propiedad de «Diafamat, Sociedad Anónima», según escritura de 14 de abril de 1970. Con fecha 8 de octubre de 1988, por nueva propuesta de providencia, en la que se detecta el error mecanográfico de otra anterior de 19 de septiembre de 1988, se dejó ésta sin efecto y en su lugar se dictó otra nueva en la que se declara embargada la expresada finca. Por auto de fecha 24 de octubre de 1988 se acordó que continuasen adelante la ejecución a fin de evitar posibles perjuicios que vulnera la nulidad de actuación. Mientras las actuaciones judiciales seguían su curso, la sociedad «Diafamat, Sociedad Anónima» con fecha 26 de septiembre de 1988 vendió a doña Eva y don José Manuel Reuss Fernández, el local número 4 de la planta sótano antes citado de 115,59 metros cuadrados por un precio de 4.275.000 pesetas. Que por auto de 5 de junio de 1991 se decretó el embargo de la referida finca, que fue denegado por el Registrador por aparecer la finca inscrita a nombre de personas distintas de la demandada. El Registro de la Propiedad de Madrid número 7, inscribió la compraventa el 16 de diciembre. La última denegación del señor Registrador fue con fecha de 25 de octubre de 1993. Los adquirentes promovieron tercería de dominio que ha sido resuelto en sentencia de 31 de diciembre de 1993, contraria al derecho de dominio invocado por los señores Reuss y que pende de recurso de apelación.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en que los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria los adquirentes son inatacables en sus derechos de titulares registrales en tanto no sean vencidos en el juicio correspondiente, habiéndose provocado el cierre de los Libros del Registro a cualquier pretensión contradictoria y en que el mandamiento está supeditado a la inexistencia de obstáculo registral que lo impida.

VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la actuación del Registrador de la Propiedad supone dejar sin efecto y contradecir frontalmente una resolución judicial que está obligado a cumplir. Esta obligación resulta de varios preceptos, entre los que cabe citar: El artículo 118 de la Constitución española; el artículo 253 del texto articulado de la Ley de Procedimiento Laboral; el artículo 297 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de 14 de junio de 1899, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992. Que de aceptarse la tesis de la resolución impugnada resultaría que de las resoluciones judiciales en las que, de forma terminante, en el ámbito de su competencia, con pleno conocimiento y con todas las garantías, se adopte una decisión, puedan quedar sin efecto, porque un órgano administrativo (obligado a cumplir la resolución judicial) interprete de otro modo las normas jurídicas aplicadas por el Juez para dictar resolución. Que la resolución judicial es conforme con una doctrina jurisprudencial y registral que estima que al ser el embargo una medida judicial, el momento que debe tenerse en cuenta a fin de determinar la prioridad de fechas es el de la resolución judicial por la que se decreta y no la de acceso de dicha resolución al Registro de la Propiedad. En este sentido la Resolución de 12 de junio de 1989 y las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1965, 19 de abril de 1971, 27 de julio de 1977, 4 de abril de 1980 y 24 de noviembre de 1906. Que, de otro lado, es evidente que en el presente caso los adquirentes no gozan de la presunción de buena fe y la consiguiente protección jurídica, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.297 del Código Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 12 de junio de 1989, 17 de febrero y 12 de mayo de 1993.

1. El presente recurso gubernativo se ha entablado contra una nota de calificación extendida el 25 de octubre de 1993 por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo ordenada en un mandamiento de fecha 18 de octubre de 1993 en el que se indica que con fecha de 25 de octubre de 1991 se dictó auto ordenando el embargo sobre la finca registral sobre la que se ha acordado la denegación del asiento ordenado. Del contenido del Registro de la Propiedad resulta con claridad que mediante escritura pública de fecha de 26 de septiembre de 1988 se transmitió una finca a personas distintas de la Sociedad Anónima que ha sido demandada, las cuales inscribieron su adquisición con fecha de

14 de noviembre de 1988. La razón fundamental alegada por los recurrentes es que con fecha 19 de septiembre de 1988 se había dictado ya una primera propuesta de providencia declarando embargada la finca, si bien por distintas vicisitudes y sucesivos escritos con recursos de reposición no se dictó auto decretando el embargo hasta el 5 de junio del año 1991.

2. Debe precisarse ante todo que el recurso gubernativo ha de resolverse con referencia al momento en que se emite la calificación impugnada, y sin tomar en consideración documentos o circunstancias que el Registrador no tuvo a la vista al realizarla (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario). En el caso debatido, el único documento que fue objeto de calificación es el mandamiento dado el 18 de octubre de 1993 por el Magistrado del Juzgado de lo Social número 23 de Madrid, en el que se limita a ordenar la anotación preventiva del embargo trabado el 25 de octubre de 1991, sobre determinada finca, y la expedición de certificación de cargas que pesan sobre la misma.

3. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de la anotación preventiva del embargo de una finca que, cuando se presenta en el Registro el mandamiento oportuno, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se sigue el procedimiento judicial en el que se dictó ese mandamiento, sin que pueda ser estimada la alegación de que el embargo existe jurídicamente desde que se decreta judicialmente, careciendo la anotación de valor constitutivo (cfr. Resolución de 12 de junio de 1989), pues, aun cuando en el caso debatido, el embargo cuya anotación se pretende fue anterior a la adquisición de la finca trabada por el titular registral actual, el principio de prioridad (cfr. artículo 17 Ley Hipotecaria) determina el cierre del Registro a los títulos (como el embargo cuestionado) que, aun siendo anteriores al ahora inserito, se le opongan o sean incompatibles.

4. Cualquier discusión acerca de la posible enajenación en fraude de acreedores no pueden ser tomadas en cuenta dentro del ámbito del recurso gubernativo, sino que habrá de ventilarse la misma en el correspondiente procedimiento judicial.

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

Madrid, 8 de febrero de 1996.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

6689 *RESOLUCION de 12 de febrero de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Rafael Alario Mont, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aldaya a inscribir el auto judicial dictado en un expediente de dominio seguido para la inmatriculación de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don Rafael Alario Mont, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Aldaya a inscribir el Auto judicial dictado en un expediente de dominio seguido para la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de los de Torrent y su Partido se tramitó Expediente de Dominio número 8/1991, a instancia del recurrente en nombre y representación de don Federico Andrés Altabas en su calidad de Presidente de la Comunidad Civil Recreativa Casino Musical de Aldaya, en el que recayó Auto de fecha 17 de enero de 1992 cuya parte dispositiva ordenaba la inscripción en el Registro de la Propiedad de Aldaya de una determinada finca a nombre de diversos copropietarios, en concreto cuarenta y cinco personas físicas, identificadas por el nombre y apellidos, sin determinar las cuotas o participaciones correspondientes a cada uno de ellos. Posteriormente, el 11 de febrero de 1992, se dictó Auto de aclaración disponiendo que la inscripción de la finca debía efectuarse en favor de la «Comunidad Civil Recreativa Casino Musical de Aldaya», sin perjuicio de declarar como miembros de dicha Comunidad a los copropietarios citados en el Auto aclarado. Finalmente, en fecha 21 de julio siguiente, se dictó Providencia acordando librar man-

damiento de adición haciendo constar que la inscripción de la finca ha de realizarse a favor de la «Asociación Casino Musical de Aldaya» en lugar de la Comunidad Civil Recreativa Casino Musical de Aldaya.

II

Presentados sendos mandamientos en el Registro, conteniendo el primero la parte dispositiva de los dos Autos citados, y el último la referida providencia, fueron calificados con la siguiente nota: «Visto el mandamiento que precede, que inserta el Auto de fecha 17 de enero de 1992, ampliado por mandamiento de 25 de julio último que se presentó acompañado de copia de los Estatutos de la Asociación «Sociedad Casino Musical de Aldaya», se deniega la práctica de la inmatriculación solicitada al entenderse que lo ordenado por el Órgano jurisdiccional resulta incongruente, dado que: A. Del primero de los fundamentos de hecho del Auto resulta que inicia el procedimiento un ente autodenominado «Comunidad Civil Recreativa Casino Musical de Aldaya», de dudosa caracterización jurídica, puesto que las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica y no cabe así, respecto de ellas, hablar de «Presidente». B. De la parte dispositiva resulta que se declara que el dominio de la finca pertenece a una serie de personas físicas que allí se citan, sin especificar cuotas de cada uno, ni circunstancias identificativas, ni título de adquisición. C. El mandamiento adicional —modificando sustantivamente el Auto aludido— recoge Providencia por la que se indica que la inscripción ha de hacerse en favor de la «Asociación Casino Musical de Aldaya». Modificando sustancialmente el fallo de la Resolución a la que en principio, aclara. D. De la documentación aportada resulta que la citada Asociación se constituyó el 15 de julio de 1991, es decir, después de la incoación del procedimiento, de suerte que mal puede ser titular de un inmueble, desde 1923, un ente que nació en 1991, a menos que se declare expresamente —lo que no realiza el Auto calificado—, que existe identidad jurídica y continuidad, ininterrumpida, entre la llamada «Comunidad de propietarios» inicial, y la actual «Asociación». La absoluta incongruencia de la Resolución calificada, constituye defecto insubsanable. Contra la calificación enunciada es posible entablar Recurso Gubernativo en la forma que determina la legislación hipotecaria. Aldaya a 11 de agosto de 1992.—El Registrador. Hay una firma ilegible».

III

Por el Procurador citado se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación basándose en que las anotaciones del Registrador tienen como nota común el entrar a conocer de los trámites del procedimiento y de la capacidad de los intervinientes, lo que no es posible al estarle vedado por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario e innumerable Jurisprudencia de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre ellas las de 4 de mayo de 1926 y 18 de diciembre de 1942. Respecto a cada uno de los puntos de la nota de calificación puntualiza: que el procedimiento se inició por la Comunidad Civil Recreativa Casino Musical de Aldaya y que durante la tramitación actualizó su condición asociativa a la Ley de 24 de diciembre de 1964; que la técnica civil moderna ha puntualizado la existencia de tipos definidos para los supuestos de titularidad simultánea, y así junto a la comunidad por cuotas romana, la comunidad de tipo germánico, incluso se admiten las llamadas Comunidades de utilización aceptadas por la STS de 30 de septiembre de 1958; que el mandamiento adicional no modifica sustancialmente el auto anterior pues queda acreditada en el procedimiento la adaptación de la antigua Comunidad Civil a la Ley de Asociaciones; y que no es preciso que el Juez declare expresamente la identidad jurídica y continuidad de la entidad promotora. En definitiva, que la calificación de la congruencia del mandato con el procedimiento no permite entrar a cuestionar los trámites de este último y tan sólo los efectos legalmente derivados del mismo. Finalmente, que la propia naturaleza de los defectos apuntados no permiten la denegación de la inscripción y tan sólo, en su caso, la suspensión, pues todos ellos son subsanables.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota que la calificación se ha atendido a los estrictos límites que permite el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y en concreto a: a) La congruencia: La incongruencia de los documentos presentados a calificación se pone de manifiesto a la hora de determinar a favor de quién se ha de practicar la inscripción, si a favor de una serie de personas físicas, en cuyo caso faltan sus circunstancias identificativas, título de adquisición y cuotas respectivas; si a favor de una Comunidad civil, lo que sería imposible por falta de personalidad de la misma, o a favor de la Asociación, con la peculiaridad de no estar