

destinadas a viviendas unifamiliares, según consta en las escrituras de compraventa de las mismas, y que dicha participación es, además, aneja e inseparable a cada una de las viviendas. Que de lo expuesto anteriormente se entiende que existe un conjunto inmobiliario, tal como se ha dicho en el párrafo anterior, al que cabe aplicar la Ley de Propiedad Horizontal, tal como indica la Resolución de 8 de julio de 1993.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que el diligenciamiento de los Libros de Comunidades constituye un acto de calificación y trasciende de la mera autorización o autenticación formal. 2.º Que el día 9 de enero de 1996 fue presentado en el Registro solicitud de legalización de Libro de Actas con destino a una pretendida comunidad de propietarios constituida sobre las fincas registrales números 8.389, 8.390 y 8.391. Que se observó que dichas fincas, según las notas puestas al margen de su inscripción tercera, fueron divididas materialmente y una vez efectuadas divisiones y agrupaciones que constan en el Registro, resultaron 70 fincas nuevas e independientes, de las que siete de ellas se menciona en las inscripciones que están destinadas a calles particulares 1, 2 y 3, centro de transformación de energía eléctrica, zona comunitaria A, zona para depósito de propano y zona comunitaria B. 3.º Que comprobadas las inscripciones primera de división de las 70 citadas fincas, se observó que en ninguna de ellas figura la indicación de que «le es anejo inseparable una sesentaitresava parte indivisa de cada una de las fincas destinadas a...», si bien en alguna de ellas y en las inscripciones de compraventa posteriores se menciona lo siguiente «conforme con el documento presentado en el que se dice que le es anejo una sesentaitresava parte indivisa de cada una de las siete fincas citadas anteriormente». Que igualmente comprobadas las inscripciones de las siete fincas expresadas, las mismas aparecen vendidas en participaciones indivisas de una sesentaitresava parte a cada uno de los titulares de las restantes 63 fincas formadas por división. Que la mención de titularidad de una sesentaitresava como anejo es radicalmente distinta de la situación de «propiedad horizontal» en la que el uso de los elementos comunes es ilimitado, pareciendo acercarse más a una cotitularidad romana. 4.º Que la situación que el Registrador encuentra en el caso planteado es la siguiente: a) Un número de parcelas, procedentes por división, inscritas como fincas independientes y con total autonomía, de las cuales no se indica que formen parte de ningún conjunto inmobiliario o propiedad horizontal o comunidad alguna, ni se alude a elementos comunes ni se le asigna una cuota en el conjunto, ni se tiene constancia de qué parcelas podrán integrarlos; b) Una indicación en alguna de las 63 parcelas (en las inscripciones de compraventa) divididas, de que tienen como anejo una sesentaitresava parte de unas determinadas fincas, cuyo destino es el anteriormente expresado, y que no aparecen mencionadas como anejas en las inscripción primera de las restantes 63 fincas, ni tampoco en todas las ventas posteriores, sino en algunas, aunque sí transmitidas dichas participaciones a cada uno de los propietarios de las 63 parcelas citadas, se ha de considerar como mención o simple cualidad de las parcelas. 5.º Que lo expuesto anteriormente puede plantear algún confusiónismo y hacer sospechar la posible existencia de una Comunidad. Que no parece oportuno entrar a exponer la naturaleza de la propiedad horizontal, en sus variadas formas y su distinción con la comunidad romana como formas de cotitularidad, pero sí es necesario sintetizar alguno de sus caracteres: a) La propiedad horizontal, e igualmente las situaciones análogas, exigen elementos comunes, distintos de los anejos; b) La asignación de cuotas a los elementos privativos en cuanto tales; c) Designación en el momento constituyente de un órgano de formación y decisión de la voluntad colectiva. Caracteres que no se dan en el supuesto que se estudia y, en consecuencia, el Registrador rechazó el diligenciamiento solicitado, lo que fue comunicado al presentante. 6.º Que de aceptar la tesis del recurrente se produciría la situación de que habría que poner nota del diligenciamiento en las fincas números 8.389, 8.390 y 8.391, dicha nota convertiría a las parcelas segregadas como independientes, en elementos privativos, lo que también resultará contradictorio con las inscripciones de éstas y las sujetará a las responsabilidades como tales. 7.º Que como fundamentos de derecho hay que señalar: los artículos 20, párrafos 1.º y 2.º; 98 de la Ley Hipotecaria; 405, párrafos 1.º, 6.º y 7.º del Reglamento Hipotecario; la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y su modificación 10/1992; singularmente los artículos 5, 9, apartado 5.º, 11, 12, 17 y 20, y las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 415 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 15 de noviembre de 1994:

1. El Registrador deniega el diligenciamiento de los Libros de Actas de la Junta de Propietarios en un supuesto en el que se dan las siguientes circunstancias: 1.ª De tres fincas matrices, después de practicarse diversas operaciones de división y agrupación, resultan 70 fincas urbanas. 2.ª Siete de ellas son destinadas a viales, a centro de transformación de energía eléctrica, a zonas comunitarias y a zona de depósito de propano; y sobre las 63 restantes se han llevado a efecto las correspondientes obras nuevas de viviendas unifamiliares. 3.ª En los folios de las tres fincas matrices sólo hay constancia registral de las primitivas divisiones practicadas, y en alguna de las inscripciones de venta de las resultantes se hace constar que a su dueño le corresponde, como anejo inseparable una participación indivisa de una sesentaitresava parte de cada una de las antedichas siete fincas destinadas a viales, zonas comunitarias, etc. En las inscripciones de estas siete fincas consta que aparecen vendidas en participaciones indivisas de una sesentaitresava parte, a cada uno de los titulares de las restantes 63 fincas formadas por división.

2. En este caso, a diferencia de otros, los reparos del Registrador al diligenciamiento no pueden ser tenidas en cuenta. De una visión integradora de los asientos del Registro se desprende claramente que sobre esas siete fincas existe una situación de comunidad, que si bien no es completamente idéntica a la que recae sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, sí presenta suficientes analogías con ella para justificar la aplicación de ciertos preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal y, entre ellos, el artículo 17, lo que conducirá, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, a la procedencia de la legalización por el Registrador de los libros de actas de las Juntas de copropietarios de las fincas que se hallan en tal situación de comunidad.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

Madrid, 21 de mayo de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 1.

13296 RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa de don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador mercantil de Madrid número XIV a inscribir una escritura de formalización de un aumento de capital y otros acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa de don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador mercantil de Madrid número XIV, a inscribir una escritura de formalización de un aumento de capital y otros acuerdos sociales.

Hechos

I

En escritura autorizada el 19 de abril de 1993 por el Notario de Valladolid don Julián Manteca Alonso-Cortés fueron elevados a públicos los acuerdos adoptados por la Junta general y universal de la sociedad «Montajes Ochenta y Ocho, Sociedad Anónima», celebrada el 31 de marzo de 1993, relativos al aumento del capital social mediante capitalización de créditos que determinados socios ostentaban frente a la sociedad, la modificación y adaptación de sus estatutos al nuevo régimen legal, cese y nombramiento de Administradores. En cuanto al primero de tales acuerdos consta en la certificación relativa al mismo que se puso a disposición de los accionistas, con anterioridad a la convocatoria de la Junta, la certificación del Auditor de cuentas de la sociedad a los efectos previstos

en el artículo 156 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Se incorporaron a la escritura y se testimonian en la copia una certificación del acuerdo tomado por otra Junta general y universal, celebrada el 1 de marzo de 1993, nombrando Auditor, a fin de elaborar el informe exigido por dicha norma legal, a don Luis Estaña Román, Auditor de cuentas número 6.843, el escrito de aceptación por parte de éste, un informe especial sobre los créditos a compensar fechado el 10 de marzo de 1993 y suscrito por el citado Auditor y un balance cerrado al 31 de diciembre de 1992 con el extracto de las cuentas con socios y Administradores del Libro Mayor.

En la nueva redacción dada a los estatutos, el artículo 2.º reza así: «La sociedad tiene como objeto la explotación y comercialización de bienes raíces, tanto de naturaleza urbana como rústica. En los de naturaleza urbana se dedicará a las actividades de compra y venta del suelo e inmuebles, a la preparación, redacción y explotación de planes para urbanización y creación de polígonos, así como a las complementarias de promoción y explotación en arrendamiento de bienes inmuebles. Dentro de sus propias instalaciones o en las de terceros poseídas con cualquier título por la sociedad, se dedicará a la fabricación, construcción, elaboración, importación y exportación y mecanización de sistemas electrónicos, electromecánicos y neumáticos. Dando a esta maquinaria la actividad complementaria de compra y venta, mantenimiento, instalación y revisión, pudiendo representar por cuenta propia la actividad comercial de otros fabricantes de este ramo. En cuanto a los de naturaleza rústica se dedicará a las actividades de compra y venta de suelo y explotaciones agrícolas y ganaderas, así como a la actividad directa de explotación de su propio suelo y ganadería o de cualquier tercero en régimen de arrendamiento, aparcería o cualquier otro título que le dé derecho a ello. Dichas actividades podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, por la sociedad mediante su participación, tenencia y adquisición de títulos en otras sociedades anónimas o limitadas con objeto idéntico o análogo».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con una nota, que en lo que a los efectos de este recurso interesa, dice: «Se deniega la inscripción del aumento de capital por existir los siguientes defectos que impiden practicarla: la auditoría que sirve de base al aumento del capital no se ha realizado por un Auditor nombrado por el Registrador mercantil conforme al artículo 327 del Reglamento del Registro Mercantil. Se suspende la inscripción de los actos contenidos en el documento presentado por existir los siguientes defectos que impiden practicarla: 1) No se han salvado reglamentariamente los interlineados que constan en las cláusulas primera y segunda de la parte dispositiva de la escritura; 2) No se hace constar en la escritura la fecha de los créditos que se compensan conforme al artículo 168 del Reglamento del Registro Mercantil. 3) El artículo 2, apartados 2 y 3, de los Estatutos comprende supuestos de capacidad en contra del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil. 4) El artículo 12 de los Estatutos incluye a los auditores como órgano social en contra del artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil. 5) El artículo 17 de los Estatutos en relación con el 5 de los mismos vulnera el artículo 50 de la Ley de Sociedades Anónimas. 6) El artículo 18 de los Estatutos es contrario a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas. 7) El artículo 24 de los Estatutos en lo relativo a la aprobación del acta de la Junta es contrario al artículo 113 de la Ley de Sociedades Anónimas y Resolución de 27 de junio de 1992. 8) Los artículos 27 y 28 de los Estatutos son contradictorios al señalar un plazo de duración de cinco años y permitir nombramientos por plazo inferior, en contra del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas. 9) El artículo 34 de los Estatutos permite la prórroga tácita del Consejero delegado en contra de los artículos 141 de la Ley de Sociedades Anónimas y 146 del Reglamento del Registro Mercantil. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 13 de julio de 1993. El Registrador. Fdo. Firma ilegible. Don Francisco Javier Sáenz Villar.»

Nuevamente presentada junto con copia de otra escritura subsanatoria autorizada por el mismo Notario en fecha 23 de septiembre siguiente, fue calificada con una nueva nota en la que consta: «Presentado nuevamente con fecha 6 de los presentes, en unión de escritura de subsanación otorgada ante el Notario autorizante de la presente con fecha 23 de septiembre de 1993, número 2.511 de su protocolo, se deniega la inscripción del documento presentado por haberse calificado insubsanable el primer defecto de la nota precedente. Se suspende la inscripción del mismo por no haberse

subsanado los defectos advertidos en la nota precedente con los números 1), 2), 3) y 6). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 7 de octubre de 1993. El Registrador». Sigue una firma y el sello de don Francisco Javier Sáenz Villar.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la última de las calificaciones y, en concreto, frente al defecto calificado como insubsanable y los tres primeros subsanables, alegando: 1. Que el defecto insubsanable debe referirse al apartado 4 del artículo 237 del Reglamento del Registro Mercantil, que en relación con el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas aplicable a este caso, parece claro que el nombramiento por parte del Registrador mercantil procede cuando la sociedad no tiene Auditor de cuentas y, en este supuesto, lo tiene nombrado por la Junta general, y conforme ha puesto de manifiesto la Resolución de 26 de junio de 1992. 2. Que en cuanto al primer defecto de los subsanables, hay que señalar que la copia de la escritura presentada en el Registro no tiene absolutamente ningún interlineado; hay simplemente unas líneas de escritura en distinto tipo de letra en el original. 3. Que en el caso que se contempla las cuentas de créditos de los socios que se compensan constan perfectamente detalladas en los balances que se incorporan y en las cuentas del Libro Mayor de la sociedad que igualmente se incorporan, y son el saldo de las mismas a 31 de diciembre de 1992, perfectamente detalladas en sus orígenes, concepto y detalle; y 4. Que en lo referente al artículo 2 de los Estatutos sociales, aparte de la desafortunada expresión de la palabra capacidad, se supone que quiere decir que el objeto es indeterminado o que expresa actos o negocios jurídicos, pues la cita amplia del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil es «per se» insuficiente. Que los párrafos 2.º y 3.º del artículo 2 de los Estatutos se limitan a desarrollar las actividades en los bienes urbanos y rústicos, respectivamente, sin que de ellos se deduzca nada contrario al artículo 117, sino que desarrollan sectores de actividad en cada uno de ellos. Que en cuanto a los demás puntos de la calificación han sido rectificadas en las escrituras de subsanación.

IV

El Registrador mercantil resolvió mantener en su integridad la nota recurrida, e informó: I. Que el primer defecto está resuelto por la Resolución de 15 de julio de 1992. II. Que la sociedad no tiene inscrito ningún nombramiento de Auditor; que el nombramiento y aceptación que figuran incorporados a la escritura se refiere exclusivamente al supuesto del artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas, y no al nombramiento para auditora las cuentas del artículo 203 de dicha Ley. III. Que no resulta con la claridad debida quien ha hecho el nombramiento del Auditor, ni la fecha del mismo, pues si bien en el certificado expedido por el Administrador se manifiesta que lo hizo la Junta general el día 1 de marzo de 1993, en la aceptación del Auditor resulta que lo hizo el Consejo, con fecha 18 de febrero de 1993. IV. Que en cuanto al defecto señalado con el número 1 de la nota de suspensión recurrida, hay que aclarar que se llame interlineado el hecho que los textos que figuran al final de los párrafos primeros de las cláusulas primera y segunda de la parte dispositiva de la escritura por encima de que la máquina con que estuvieron impresos sea distinto del tipo de que venía utilizándose para ello, por que puede entrañar desde el punto de vista formal, la transgresión de las normas de redacción de los documentos notariales establecida en el Reglamento Notarial en sus artículos 155 y 247; por poder implicar una sospecha de manipulación de la copia derivada de las presunciones no legales que, según el artículo 1.253 del Código Civil, han de basarse en el sentido común, por asegurar que en la matriz constan también los textos añadidos; y, por último, por evitar, en caso de litigio, que las partes no se vean obligadas a solicitar el cotejo con la matriz. V. Que el artículo 168 del Reglamento del Registro Mercantil exige que conste en la escritura la fecha de los créditos que se compensan, ya no puede entenderse cumplido este requisito con una farragosa relación de créditos y deudas de los socios y la sociedad que se expresa en el informe del Auditor, ya que no se determina si los créditos que se compensan son todos los que dice el Auditor en su fecha, o en crédito nuevo que surge del cierre de un contrato de crédito en cuenta entre socio y sociedad con fecha distinta. VI. Que en cuanto al defecto referente al artículo 2 de los Estatutos, hay que señalar que en el citado precepto se pueden distinguir los partes diferentes, la que recoge el primer párrafo, suficiente para determinar el objeto de una

sociedad con carácter general y la que componen los dos párrafos siguientes en los que se detallan los actos concretos en que aquí se plasma. Que se considera que una de las dos sobra, y de admitirse hace imprecisa la publicidad registral y puede inducir a error a los terceros que consulten el Registro. Que debe elegirse una de las dos soluciones: la general y omni-comprehensiva dentro de los actos de explotación y comercialización, o la detallada o concreta, que sólo permitirá a la sociedad los actos contenidos en las actas correspondientes, que llegan a incluir unas actividades que no pueden considerarse ni por error «actos de explotación o comercialización de bienes raíces», como ocurre con la fabricación, construcción, importación y explotación de maquinaria del tramo de sistemas electrónicos, electromecánicos y neumáticos. Que el caso incide claramente en el supuesto del número 2 del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil; criterio que viene resuelto por la Resolución de 22 de julio de 1991.

V

El recurrente se alzó contra la anterior resolución, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A) 1. Que en el caso que se trata el Auditor ha sido nombrado en Junta general universal de 1 de marzo de 1993 y aceptado por el Auditor el 10 de marzo de 1993. Que en la Resolución de 15 de julio de 1992, que alega el Registrador (sin citar la Resolución de 26 de junio de 1992), el Auditor fue nombrado por los administrados, no por la Junta general, y la Dirección General en la misma no dice que no pueda ser designado por la Junta. 2. Que se expidió certificado independiente del nombramiento y la aceptación, y que efectivamente en la escritura se contenía una carta del Auditor manifestando su aceptación y, sin duda, por error se refería a su nombramiento por el Consejo de Administración, de fecha 18 de febrero pasado, cuando la sociedad ni siquiera tenía Consejo de Administración. Que su nombramiento a los efectos del artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas es suficiente, y sería con un alcance parecido al artículo 323 del Reglamento del Registro Mercantil. Que el nombramiento lo hizo la Junta general, con fecha 1 de marzo de 1993, y fue aceptado, expresa y formalmente, por el Auditor el 10 de marzo de 1993. 3. Que a dicho nombramiento y su aceptación, presentados en el Registro Mercantil con la misma fecha que la escritura rectificada, no se ha tenido contestación hasta finales de noviembre (fecha de calificación 18 de noviembre de 1993). B) Que es inexplicable la insistencia en este defecto, cuando la copia no tiene ningún interlineado. C) Que parece claro que los créditos que se compensan en el aumento de capital son los resultantes a fecha del Balance (31 de diciembre de 1992) según dice el informe del Auditor; y en el Balance que se incorpora, a 31 de diciembre de 1992, aparecen perfectamente identificadas las tres cuentas de los socios que se compensan, y como las cantidades que reflejan las cuentas son el saldo de unas cuentas que los socios mantienen con la sociedad, se incorporan los extractos de las tres cuentas en que se reflejan todas las operaciones con sus respectivas fechas de abono y cargo, hasta llegar al saldo que aparece reflejado en el Balance. Que mayor determinación no cabe. D) Que, en ningún caso, los párrafos 2.º y 3.º del artículo 2 de los Estatutos suponen «indecisión en el objeto social de los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él», pues no enumeran propiamente actos jurídicos sino «actividades». Que se opina que no es pertinente la cita de la Resolución de 22 de junio de 1991, pues se trataba de una sociedad de seguros. Que se puede decir que el autor de los Estatutos, al enumerar actividades que integran su objeto registró algunas con diferentes palabras. No parece que le sea de aplicación el artículo 117.2 del Reglamento del Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 155, 156.1.b), 157.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 117, 133, 134, 168.3, 327.4 del Reglamento del Registro Mercantil; 152 y 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de este Centro de 15 y 16 de marzo de 1988, 17 de noviembre de 1989, 20 de diciembre de 1990, 26 de junio y 15 de julio de 1992, 8 y 11 de octubre y 15 y 19 de noviembre de 1993.

1. El primero de los cuatro defectos de la nota de calificación recurridos, único al que se atribuye el carácter de insubsanable, cuestiona la idoneidad del Auditor que ha emitido el informe o certificación exigida por el artículo 156.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas sobre los créditos que se pretendían capitalizar, y que en este caso ha sido nombrado específicamente para ello por la Junta general de la sociedad.

Es doctrina de este centro directivo (vid las Resoluciones de 15 de julio de 1992 y 8 de octubre de 1993) que en tales supuestos existe una dualidad de intereses en juego: por un lado, el de los socios preexistentes en seguir manteniendo, después de la ampliación, su participación en el patrimonio social; y, por otro, el de los terceros relacionados o que en el futuro entablen relaciones con la sociedad, de que ese aumento del capital se corresponda con una efectiva y, al menos, equivalente aportación patrimonial. Y aun cuando cada uno de esos intereses tiene como regla general su propio mecanismo de garantía, cabe, en aras de una simplificación de trámites, al tener ambos como base fundamental la comprobación de la contabilidad social, unificarlos en una sola auditoría de esa contabilidad, siempre que la misma reúna al menos las garantías de independencia e imparcialidad preestablecidas para la protección de todos los intereses concurrentes, lo que en el caso de no haber designado la sociedad Auditor por no estar legalmente obligada a ello impone su nombramiento por el Registrador mercantil a solicitud de los Administradores.

2. Por razones de sistemática parece oportuno abordar a continuación el examen del segundo de los defectos de entre los que en la nota se califican como subsanables, al estar referido también al aumento del capital. Se señala como tal la falta de una suficiente identificación en la escritura de los créditos que se compensan como desembolso del aumento del capital social, al faltar la determinación de su fecha tal como exige el artículo 168 del Reglamento del Registro Mercantil.

Los mismos intereses en juego a que se hacía referencia en el fundamento jurídico anterior exigen, salvo en el caso de aportaciones dinerarias en los que su especial naturaleza determina que lo esencial sea la garantía de su realidad (artículo 40 de la Ley de Sociedades Anónimas), la debida identificación de los bienes o derechos que se aportan al patrimonio social, sea en el momento de la constitución [artículos 8 c), 36 y 38 de la misma Ley], sea en un momento posterior con ocasión de un aumento del capital (artículo 155). Y la necesidad de esa identificación viene reiterada por el Reglamento del Registro Mercantil en el que, además, se establecen los criterios con arreglo a los cuales debe hacerse, naturalmente sin ánimo de exhaustividad dada la gran variedad de bienes o derechos que pueden ser objeto de aportación (cfr. artículos 133 y 134). Por su parte el artículo 168.3, exige que cuando el contravalor del aumento de capital consista en la compensación de créditos.

Alega el recurrente: a) que tal exigencia ha de adaptarse a las peculiaridades de un caso como el presente en que los créditos de los socios frente a la sociedad no son, según se dice, sino el saldo que arroja a su favor una cuenta corriente existente entre las partes, en la que el importe de los cobros o pagos entre ellas fruto de operaciones diversas pasan a ser meros asientos contables, perdiendo así su individualidad, de suerte que tan solo el saldo resultante constituye una obligación exigible; b) que en tal caso, la identificación y determinación de ese supuesto tan solo cabe hacerla con referencia a la cuenta, y al saldo existente y exigible en una determinada fecha; c) que habrá que entender, por tanto, que en este caso quedaban suficientemente identificados los créditos que se capitalizan a través de los datos que arroja el balance en cuyo pasivo figura la cuenta general con socios y administradores y, dentro de ella, la particular con cada uno, así como los extractos del Libro Mayor con todos los asientos contables de cada una de ellas y la fecha de apertura y el saldo final.

No obstante el defecto ha de confirmarse en este caso por cuanto no hay garantía alguna de que esos créditos así documentados existan, sean exigibles y hayan sido los capitalizados. En efecto, el informe con valor de certificación emitido por el Auditor se limita, como es usual, a aseverar que una vez comprobada la contabilidad social resultan correctos los datos que sobre los créditos a capitalizar figuran en la propuesta que el Administrador único eleva a la aprobación de la Junta. Sería esa propuesta, posteriormente aprobada, la que permitiría comprobar, por un lado, que existen los créditos contabilizados y que son exigibles con el carácter que se les atribuye, pues no puede olvidarse que la sustitución de las deudas y los créditos asentados en la cuenta corriente por el saldo resultante precisa el consentimiento de las partes (artículo 1.204 del Código Civil), y por otro, que han sido esos créditos los que se capitalizan, y cuya existencia, cuantía y exigibilidad avalaría el informe del Auditor. Pero un balance y unos apuntes contables desconectados de aquella propuesta y del informe del auditor y, por otra parte, carentes de autenticación alguna, no puede considerarse que sirvan para tener por debidamente identificados los créditos, cuya inscripción justifica el aumento del capital practicado.

3. El último de los defectos recurridos, tercero de los calificados como subsanables en la nota, aunque resulta confuso en su formulación inicial, se centra en definitiva en la admisibilidad de la determinación que en los estatutos sociales se hace de las actividades que constituyen el objeto social. Discrepan el Registrador y el recurrente en si se da o no con-

tradicción entre el primer párrafo del artículo 2.º de los Estatutos, donde se enumeran unas actividades genéricas: «la explotación y comercialización de bienes raíces, tanto de naturaleza urbana como rústica», y los párrafos siguientes, en los que se enumeran una serie de actividades, ya más concretas, en relación con los bienes de una y otra naturaleza, aparte de otras ajenas a la idea de explotación de bienes raíces.

Es doctrina de este centro directivo, que por lo reiterada ha de tenerse por consolidada (Resoluciones de 15 y 16 marzo de 1988, 17 de noviembre de 1989, 20 de diciembre de 1990, 11 de octubre, 15 y 19 de noviembre de 1993) que la determinación de las actividades que integren el objeto social por el género incluye todas sus especies, de modo que la enumeración de éstas últimas tan solo tiene sentido cuando tenga por objeto excluirlas y no a la inversa, ante la práctica imposibilidad de hacerlo de forma exhaustiva y el consiguiente riesgo de que esa enumeración se entienda en el sentido de que tan sólo las incluidas en ella quedan integradas en el objeto y no las restantes. Si a ello se añade la prohibición contenida en el artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil de incluir en el objeto social los actos jurídicos necesarios para el desarrollo o realización de las actividades que lo integran, ha de llegarse a la conclusión de que en este caso no es inscribible el artículo 2.º de los Estatutos sociales en su integridad.

De entre las actividades enumeradas en sus párrafos segundo y tercero tan solo son registralmente admisibles las relativas a: «la preparación, redacción y explotación de planes para urbanización» pues, pese a lo inadecuado de la terminología utilizada —la urbanización se basa en proyectos, no en planes, cuyo objeto es la ordenación urbanística, y es difícil concebir como actividad la explotación de planes— la planificación urbanística es una labor técnico-jurídica no comprendida en los conceptos genéricos de comercialización y explotación de bienes raíces y que puede desarrollarse al margen de la propiedad o cualquier otro derecho sobre los bienes objeto de la misma; las enumeradas en la segunda parte del párrafo segundo, a partir de la frase «Dentro de sus propias instalaciones o en las de terceros poseídas por cualquier título por la sociedad, ...» pues, aparte de esa intrasendente referencia al lugar o sede física en la que puedan realizarse y que, prácticamente es cualquiera, las actividades que se enumeran a continuación no pueden entenderse como una especie de la explotación y comercialización de bienes raíces, sino que tienen sustantividad propia; y del párrafo tercero, «a la compra y venta de explotaciones agrícolas y ganaderas» pues si bien es lo normal que tales explotaciones tengan como base física bienes raíces, el concepto de explotación aun no siendo coincidente con el de empresa, también hace referencia a la ordenación de un conjunto de medios materiales e inmateriales entre los que aquellos bienes pueden tener un valor y significado tan solo secundario. Todo ello, aun reconociendo el riesgo de que la inscripción de una norma así mutilada no satisfaga la deseable claridad que es recomendable en los asientos registrales.

4. El último de los defectos a abordar, y que en la nota viene señalado como primero de los subsanables, atribuye al título una irregularidad formal, el no haberse salvado reglamentariamente dos interlineados que aparecen en la copia de la escritura calificada, interlineados cuya existencia niega el Notario recurrente.

Analizando el documento se observa que al final de los párrafos primeros de cada una de las cláusulas primera y segunda aparecen tres líneas con un espaciado entre ellas y un tipo de letra distinto al utilizado en el resto del documento. Ese mismo análisis pone de manifiesto que la copia se ha obtenido por fotocopia de la matriz, con lo que el problema se traslada a si en la misma se introdujo un interlineado cuya autenticidad tan solo garantizaría la expresa referencia de quedar salvado puesta antes de la firma de los otorgantes (cfr. artículo 153 del Reglamento Notarial).

No puede calificarse la parte de texto cuestionada como un interlineado o entrerrenglonadura. Éstos suponen un recurso para introducir en un texto ya confeccionado cifras, palabras, frases o incluso párrafos omitidos y que deben tener en el mismo una ubicación concreta, sea mediante su escritura entre las líneas existentes o a través de una llamada de salvaguarda allí introducida con remisión al final de aquel y en garantía de cuya autenticidad introduce el Reglamento notarial la cautela de exigir, aparte de que se salven, que en el caso de hacerse en la matriz lo sea necesariamente a mano (cfr. artículo 152).

Pero lo cierto es que, fuera sobre un texto previamente borrado, fuera tratando de agotar un espacio dejado en blanco de propósito y que se reveló insuficiente para completar la redacción de tales cláusulas, aparece un determinado contenido incorporado a la redacción del documento con posterioridad a la confección del resto del mismo que perfectamente puede denominarse adición, necesitada, por tanto, de la garantía de salvedad

que exige la citada norma reglamentaria para tenerla como parte del contenido sobre el que versó el otorgamiento.

En base a todo ello, esta Dirección General acuerda, desestimar el recurso, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 22 de mayo de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número XIV.

13297 RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Manuel Perelló González-Moreno, como Consejero y Presidente del Consejo de Administración «Aspro Promociones Inmobiliarias, Sociedad Anónima» contra la negativa de doña Isabel Adoración Antoniano González, Registradora mercantil de Madrid número I, a inscribir una certificación de los acuerdos adoptados en la Junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Manuel Perelló González-Moreno, como Consejero y Presidente del Consejo de Administración «Aspro Promociones Inmobiliarias, Sociedad Anónima» contra la negativa de doña Isabel Adoración Antoniano González, Registradora mercantil de Madrid número I, a inscribir una certificación de los acuerdos adoptados en la Junta general extraordinaria de accionistas de una sociedad anónima.

Hechos

I

El día 29 de junio de 1994, se celebró Junta general extraordinaria de accionistas de «Aspro Promociones Inmobiliarias, Sociedad Anónima», previa convocatoria del Presidente del Consejo de Administración, cuyo anuncio fue publicado en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» del día 9 de junio de 1994 y en el diario «El Mundo» del mismo día. En la certificación de la Junta expedida y firmada por el Secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente, cuyas firmas están legitimadas por el Notario de Madrid don Manuel Serrano García se transcriben los acuerdos adoptados, entre los que figura el siguiente: «Segundo. Aceptar la renuncia al cargo de los Consejeros, presentada por doña María Jesús Montoya Sánchez, doña Amalia y doña María José Domínguez Bustabad, según escrituras otorgadas ante los Notarios de Madrid don Isidoro Lora Tamayo Rodríguez, el día 11 de octubre de 1991, y don Ángel Pérez Fernández, el 13 de noviembre del mismo año, respectivamente, y así como la de don Juan Rodríguez de la Rúa, presentada en el Consejo de Administración de 6 de junio de 1994 y las de don Benito Perelló y don Fernando Perelló presentadas en esta Junta, manteniéndose estos dos últimos en sus cargos, durante sesenta días, para seguir representando a la sociedad durante ese período en las actuaciones necesarias para la misma, y nombrar miembros del Consejo de Administración a doña Amalia Domínguez Bustabad, doña María José Domínguez Bustabad y doña María Jesús Montoya Sánchez, facultando al Secretario del Consejo don Fernando Perelló González-Moreno para que les comunique su nombramiento».

II

Presentada la anterior certificación 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: Acompañese los anuncios de convocatoria de la Junta de referencia. Ha de constar la aceptación de los nombramientos. Artículo 141 del Reglamento del Registro Mercantil. Se advierte, que como consecuencia de los expresados acuerdos de cese y nombramiento, la sociedad no ha efectuado designación de cargos, por cuanto carece la misma de órgano de admi-