

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-

nistración social. 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, 28 de julio de 1995. El Registrador. Fdo. Firma ilegible. D. Isabel Adoración Antoniano González.

### III

Don Benito Manuel Perelló González-Moreno, como Consejero y Presidente del Consejo de Administración de «Aspro Promociones Inmobiliarias, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra lo referente a la inscripción del cese de Administradores, y alegó: I. Que la obligación de inscribir en la hoja abierta a cada sociedad el cese de Administradores, que incumbe tanto a la sociedad como a los Registradores, está establecida en el artículo 94.4 del Reglamento del Registro Mercantil. Que el documento presentado en el Registro Mercantil cumple todos los requisitos del artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, para que el cese de los Administradores pueda ser inscrito en el Registro Mercantil. II. Que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, independientemente de la facultad que corresponde a los administradores de desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido, y han aceptado, no cabe desconocer que el mínimo de diligencia exigible en el ejercicio de ese cargo, cuando como consecuencia de su renuncia quede el mismo totalmente vacante o devenga inoperante, obliga a los renunciantes a continuar al frente de la gestión hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer dicha situación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.737 del Código Civil. Que dichas medidas no han de ir más allá de la convocatoria de la Junta general extraordinaria, en cuyo orden figure «nombramiento de nuevos Administradores». En este sentido es significativa la Resolución de 24 de marzo de 1994. Que conforme a dicha Resolución, no cabe duda que en el presente caso procede la inscripción del cese de los Administradores, ya que si, según la misma, es suficiente con que el Administrador o Administradores cesantes convoquen Junta general de accionistas para proveer los cargos vacantes, es evidente que queda cumplido con creces el deber de diligencia de los Administradores, cuando, no sólo convocan Junta, sino que ésta se celebra y, en ella, se toma el acuerdo de nombrar nuevos Administradores. Supeditar la inscripción del cese de unos administradores a que los nombrados en su lugar hayan aceptado sus respectivos cargos, es aplicar un castigo inmerecido a quienes han actuado con toda diligencia legalmente exigible.

### IV

La Registradora mercantil de Madrid número I acordó mantener la nota de calificación, a excepción del primer defecto que ha sido subsanado, e informó: Que del documento presentado a despacho, resultaría la no legitimación activa para interponer el recurso, ya que el recurrente habría cesado en su cargo el día 29 de agosto de 1994. Pero, en base al principio de legitimación (artículo 7 del Reglamento del Registro Mercantil) se admite el recurso, siendo una consecuencia práctica de no haberse practicado la inscripción de su cese en el Registro. Que igualmente hay que consignar que, según el artículo 66 del Reglamento del Registro Mercantil, no procede la interposición del recurso gubernativo, ya que en el escrito presentado no se recurre contra ninguno de los defectos de la nota, sino que se considera procedente la inscripción del acuerdo de cese de Administradores, aunque no se inscriba el acuerdo de nombramiento de nuevos Consejeros. Que por razones de economía procesal, se estudia el problema que se plantea que es, si existe o no independencia entre ambos acuerdos (artículo 62.2 del Reglamento del Registro Mercantil). Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones ha considerado la posibilidad de inscripción del cese, aún cuando no se inscribieran los nombramientos y quedase la sociedad transitoriamente en una situación anómala, cuando la voluntad de los Administradores cesados fuese ajena a los problemas que impedirían la inscripción de los nombramientos (Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992; 8 y 9 de junio de 1993; 24 de marzo de 1994 y 17 de julio de 1995). Que en el supuesto objeto de este recurso, tres de los Consejeros que han dimitido han sido reelegidos, el acuerdo se adoptó el día 29 de junio de 1994, sin que hasta la fecha se haya producido la aceptación de sus nombramientos, la voluntad de los dimitidos no es ajena, ni se ha cumplido con el mínimo deber de diligencia para que la sociedad no quede en una situación anómala (Resolución de 24 de marzo de 1994 y artículos 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y artículos 1.737 del Código Civil). Que se considera que, dadas las circunstancias del caso, sí existe interdependencia entre los dos acuerdos y no se considera procedente lo solicitado.

### V

El recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: I. Que la decisión de la Registradora adolece de falta de claridad y precisión, que son exigibles conforme a lo dispuesto en el artículo 70.3 del Reglamento del Registro Mercantil. II. Que el mínimo deber de diligencia exigible a todo Administrador, queda cumplido con creces, cuando los Administradores de «Aspro Promociones Inmobiliarias, Sociedad Anónima» no sólo convocan Junta, sino que se celebra y en ella se toma el acuerdo de nombrar nuevos Administradores. III. Que la Registradora deniega la inscripción de los ceses, sobre la base de que tres de los Consejeros cesados han sido reelegidos y no han aceptado su nombramiento y si entiende que la actitud de esos tres Consejeros no es diligente, porque no inscribe el cese de los otros tres Consejeros no reelegidos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.732 y 1.737 del Código Civil; 127, 133 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre; y las Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992, 8 y 9 de junio de 1993; 22 de marzo y 24 de junio de 1994 y 17 de julio de 1995.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil la renuncia de seis Administradores, formulada y aceptada en la misma Junta, en la que se reelige a tres de ellos, habida cuenta de que no consta la aceptación de los reelegidos.

Entiende el Registrador mercantil que no procede la inscripción del cese porque en el supuesto, los Administradores reelegidos, al no haber aceptado todavía sus nombramientos, han incumplido con el deber de diligencia mínimo, a fin de evitar que la sociedad quede en una situación anómala que la conduzca a una situación de inoperancia que, de prolongarse, pudiera determinar la paralización de su funcionamiento.

2. Es doctrina reiterada de este Centro directivo (Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992; y 8 y 9 de junio de 1993 y 24 de marzo de 1994), y en ella se apoya la nota recurrida, que, sin prejuzgar la facultad que corresponde a los Administradores de desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido y han aceptado, por más que la sociedad pretenda oponerse a ello (artículos 1.732 del Código Civil y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas), no cabe desconocer que el mínimo deber de diligencia exigible en el ejercicio de ese cargo cuando como consecuencia de su renuncia quede el órgano de administración vacante o, devenga inoperante—renuncia de un Administrador mancomunado o de un número de Administradores que impida la válida constitución del Consejo de Administración—, obliga a los renunciantes, pese a su decisión, a continuar al frente de la gestión hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a esa situación (art. 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.737 del Código Civil).

En el supuesto debatido, de la certificación de los acuerdos se desprende que consta la aceptación del cese por parte de la Junta general de la sociedad; en consecuencia la aplicación de la doctrina anterior no solo no impide sino que obliga a inscribir el cese de los Administradores dimitidos; éstos han agotado todos los medios a su alcance para evitar que la sociedad quede paralizada en su funcionamiento por vacante de su órgano gestor y, además, carecen ya de legitimación para cualquier actuación posterior en nombre de la sociedad.

La circunstancia de que tres de los Administradores dimitidos hayan sido reelegidos y no conste su aceptación, no puede menoscabar las anteriores conclusiones, y ello no sólo en cuanto a la inscripción del cese de los Administradores dimitidos y no reelegidos, sino también en cuanto a la del cese de los reelegidos, pues, es evidente la diversidad sustancial y la absoluta de desconexión causal entre las declaraciones de voluntad de dimisión y las de aceptación de las nuevas designaciones. Podría producirse, ciertamente, una hipótesis de inoperancia del órgano gestor; pero lo que obviamente no puede pretenderse es resolverla por las mismas vías que las hipótesis de inoperancia derivada de la renuncia de los miembros del órgano gestor. Se trata de supuestos claramente diferenciados así en su origen como en la naturaleza de la solución a adoptar.

Esta Dirección General acuerda estimar el recurso revocando la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 23 de mayo de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número I.

**13298** RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Pilar Navarro Cánovas, en nombre de la entidad «Inmollevant, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Perfecto Blanes Pérez, Registrador de Elche número 4, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Pilar Navarro Cánovas, en nombre de la entidad «Inmollevant, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Perfecto Blanes Pérez, Registrador de Elche número 4, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El día 14 de septiembre de 1994, la entidad mercantil «Inmollevant, Sociedad Limitada» interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Elche, que dio lugar al juicio ordinario de menor cuantía número 465/1994, contra «Eurogasa, Sociedad Anónima» y «Equifa, Sociedad Anónima», en reclamación de 71.703.367 pesetas, en virtud de haber recibido el encargo o mandato por parte de los demandados, de conseguir opciones de compra de los terrenos sitos en la zona del Llano de San José de Elche, polígono de «L'Aljub», realizándose con la intervención de la demandante compraventas de 32 fincas registrales, que se describen en la demanda. En la citada demanda se alegan como fundamentos de derecho los preceptos del mandato y se suplica que se dicte sentencia en la que se declare: a) La existencia de un contrato de mandato entre la actora y las demandadas; b) Que se condene a las demandadas solidariamente al reembolso a la actora de 1.500.000 pesetas, más sus intereses legales y, asimismo, al pago de 70.203.367 pesetas, más sus intereses legales, correspondiente al 5 por 100 de comisión sobre el precio total de las escrituras de compraventa; c) Que las fincas descritas en la demanda, adquiridas en un 70 por 100 pro indiviso por «Equifa, Sociedad Anónima», y en un 30 por 100 pro indiviso por «Eurogasa, Sociedad Anónima», están afectas y quedan vinculadas al cumplimiento de la obligación de pago del 5 por 100 de comisión sobre el precio total de las compraventas realizadas, por un montante total de 70.203.367 pesetas en favor de la entidad actora, incluyendo el reembolso de 1.500.000 pesetas, solicitando, al propio tiempo, al amparo del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva de la demanda sobre las fincas descritas.

El Juzgado de Primera Instancia número 6 de los de Elche, por providencia del día 14 de septiembre de 1994 acordó la anotación preventiva de la demanda, librando el oportuno mandamiento al señor Registrador de la Propiedad de Elche número 4.

### II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad antes citado, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el precedente mandamiento se observan los defectos siguientes: 1.º Acreditar la fecha del proveído acordando la admisión de la demanda (artículo 166.2.º del Reglamento Hipotecario). 2.º Aparecer las fincas relacionadas bajo los números 26, 27, 28, 29 y 31, inscritas a favor de personas distintas a los demandados (artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 del Reglamento Hipotecario). 3.º No aparecer encuadrada la anotación cuya práctica se ordena, en alguno de los supuestos previstos en los artículos 42.1 de la Ley Hipotecaria y 139 del Reglamento Hipotecario. Siendo los dos primeros defectos subsanables y el 3.º insubsanable se deniega la anotación. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse el recurso gubernativo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Elche, 11 de octubre de 1994. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Perfecto Blanes Pérez».

### III

La Letrada doña Pilar Navarro Cánovas, en representación de «Inmollevant, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra el tercer defecto, de carácter insubsanable, de la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el señor Registrador hace una interpretación estricta del artículo 42 de la Ley Hipotecaria en contra de la doctrina sostenida por la Dirección

General de los Registros y del Notariado, que se pronuncia por una interpretación más amplia, en el sentido de que tiene cabida en el Registro, no sólo las acciones reales, sino también las acciones personales de las que se deriven un contenido real, si recaen sobre bienes y derechos registrados. En este sentido se pronuncia el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 22 de diciembre de 1989; la Resolución de 29 de marzo de 1954 y la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1985. Que en la demanda interpuesta se ejercita una acción personal de reclamación de cantidad y una acción de carácter real o con repercusiones reales en solicitud de un derecho de retención sobre las cosas objeto del mandato; derecho de retención que se engendra en el artículo 1.730 del Código Civil. Que aunque la figura jurídica del «ius retentionis» parece concebida en principio para los bienes muebles, también puede ser aplicada a los bienes inmuebles debido a que, en primer lugar, éstos también pueden ser objeto de mandato y, en segundo lugar, a que en la configuración jurídica de esta facultad o derecho del mandatario, se prevé tal aplicación, debido a la evolución de la misma, para lo cual se ha de partir de los antecedentes de nuestro Código Civil, dado que no existe una regulación específica del derecho que tratamos, y de reiterada jurisprudencia. Que como precedente legislativo más próximo, hay que citar el proyecto del Código Civil de 1951, en el que se va configurando el derecho de retención como un derecho eficaz «erga omnes»; pues tal derecho crea un vínculo entre la cosa y la responsabilidad a la que está afecta, pasando a un segundo término el sujeto pasivo. Que como con los bienes muebles, se ha de considerar que al aplicar el derecho de retención sobre los bienes inmuebles, al constituir estos objeto del mandato, conlleva una posesión siquiera mediata por medio de la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad, y un derecho de preferencia para el pago de lo debido, con eficacia «erga omnes»; y de ahí la naturaleza real de la acción. 2.º Que esta «ius retentionis» consiste en una pretensión hecha valer en la demanda, de la que trae causa la anotación preventiva y sobre la que ha de pronunciarse el Juzgado en el fallo de la sentencia. Así pues, el Juez califica la naturaleza de la acción pretendida y sus consecuencias y acuerda la anotación dada las posibles repercusiones reales de la misma a estimar o no definitivamente en el fallo. Que el señor Registrador en su calificación ha de respetar el pronunciamiento judicial, ya que en el caso contrario entraría en una función que no le compete, conforme a lo que establecen los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 117.3 de la Constitución Española. Que lo que ordenara el mandamiento será anotar la demanda, y en este sentido es anotable cualquier demanda de cualquier juicio. Que el señor Registrador no puede apreciar los fundamentos que haya tenido el Juez o Tribunal para decretar la anotación, ni resolver acerca de la acción entablada y sus consecuencias según reiteran las Resoluciones de la Dirección General. Que sobre este tema hay que tener en cuenta, entre otras, las Resoluciones de 21 de octubre de 1992; 17 y 25 de febrero de 1994. Que hay que resaltar que la anotación preventiva de demanda se subordina a la «res litigiosa»; es decir, a la pretensión deducida en el proceso. En tanto que esa pretensión tenga una repercusión de carácter real, en esa medida se instrumenta la anotación preventiva de demanda. Que queda claro que en el presente procedimiento una pretensión consiste en un derecho de retención sobre bienes inmuebles que implica el reconocimiento de la detentación de la posesión de los mismos hasta el pago por el mandante, y ello sólo es posible por medio de una anotación registral. En consecuencia la pretensión goza de carácter real.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que hay que entender que el primer defecto de la nota de calificación al no impugnarse, ha sido admitido por la recurrente, y el segundo, una vez desaparecido al inscribirse los titulares correspondientes en fecha posterior a la nota de denegación, carece de entidad. Que, por tanto, el objeto de debate del presente recurso, se centra en el examen de la tercera cuestión. I. Calificación registrar de los documentos judiciales. Se halla contenida básicamente en artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que tradicionalmente la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha interpretado restrictivamente las facultades calificadoras de los Registradores en relación con los documentos judiciales, como ejemplo puede citarse la Resolución de 6 de octubre de 1900. Sin embargo, en lo que se refiere a las anotaciones preventivas de demanda, la doctrina de la Dirección General, ha evolucionado en un doble sentido: a) Dando una mayor flexibilidad y amplitud de las situaciones anotables, siempre que el desenvolvimiento de ello tuviese un contenido real o, aun no teniéndolo, afectase a pronunciamientos registrales; b) Por otro lado, permitiendo que el Registrador determinase mediante la calificación registral (Resoluciones de 22