

los Consejeros designados por los titulares de las participaciones de la serie B y el segundo en uno de los designados por los de la otra serie.

Funda el Registrador su negativa a la inscripción en que el sistema de elección previsto es contrario al principio de mayorías establecido en el artículo 14 de aquella Ley, implicando, además, el reconocimiento de un voto plural contrario a los principios configuradores de la sociedad de responsabilidad limitada (artículo 1 de la Ley y 174.14 del Reglamento del Registro Mercantil, vigentes al tiempo de la calificación), lo que a su vez acarrea el rechazo a la inscripción del sistema de nombramiento de cargos dentro del Consejo de Administración.

2. Establecía el artículo 11 de la Ley, uno de los que fue objeto de reforma, que, salvo lo previsto en ella, sería de aplicación a los Administradores de la sociedad de responsabilidad limitada lo dispuesto para los Administradores de la sociedad anónima. Tal remisión conducía, entre otros, al artículo 123 de la Ley de Sociedades Anónimas, conforme al cual el nombramiento de los Administradores corresponde a la Junta general, principio que a la vista de la posibilidad de que los acuerdos sociales pudieran adoptarse en sede de sociedades de responsabilidad limitada sin Junta general, habría de entenderse referido al que establecía el artículo 14 de la Ley que las regía, según el cual la voluntad de los socios, expresada por mayoría, regiría la vida de la sociedad, y que, salvo disposición contraria de la escritura, se entendería que había mayoría cuando votase a favor del acuerdo un número de socios que represente más de la mitad del capital social. Esta última salvedad daba a la concreta mayoría a la que se refería un carácter claramente dispositivo que la doctrina de este centro directivo, habida cuenta, además, de la flexibilidad del régimen aplicable al tipo social expresamente proclamada por la exposición de motivos de la Ley, interpretó ampliamente (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 1957 ó 24 de abril de 1980), entendiendo que cabía aumentarla o reducirla, computarla con un criterio capitalista o personalista, e incluso combinar ambos, del mismo modo que era posible que se establecieran distintas mayorías y con distintos criterios de cómputo para la adopción de unos u otros acuerdos. Ahora bien, esa libertad de elección de sistemas había de respetar tres principios básicos: Que cualquiera que fuera el que se acogiese, la voluntad de la mayoría habría de prevalecer sobre la de la minoría; que todo socio había de tener derecho a participar a través de su voto en la formación de la voluntad social, pues no eran admisibles ni la participación sin voto, ni la titularidad de un mínimo de participaciones para su ejercicio, y que, salvo que se optase por la posibilidad de formar la mayoría por cabezas, lo que no suponía una discriminación entre los socios, no se rompiese la correspondencia entre el derecho de voto y la participación social, es decir, que no era lícita la atribución a alguna participación, directa o indirectamente, de un voto plural.

3. Tales principios no quedan salvaguardados con un sistema como el que se examina para el nombramiento de los Administradores. La división del cuerpo social en dos grupos con votaciones separadas llegado el momento de la elección de aquéllos da derecho a todos los socios, efectivamente, a participar en la elección, pero con distinto alcance, puesto que uno de ellos tiene el de nombrar un número superior al que pueden nombrar los otros, cual si las participaciones de que son titulares tuvieran un derecho suplementario o de más valor que las de aquéllos; puede llevar al absurdo de que un mínimo porcentaje de un grupo —como regla general se establece que las mayorías se computarán en relación con el capital asistente a la Junta— nombre más Administradores que la totalidad del otro presente en la misma Junta; conlleva soluciones inaceptables pues, dejando al margen la difícil operatividad de un Consejo así nombrado, concede al grupo elector la facultad de decidir sobre el cese de los por él nombrados que es incompatible con la regla imperativa del artículo 13 de la Ley, y deja en el aire cuestiones tan importantes como la competencia para acordar el ejercicio de la acción social de responsabilidad.

4. Ha de confirmarse, por tanto, el criterio del Registrador al estimar infringidos tanto el principio mayoritario en la formación de la voluntad social, como el de igualdad entre las participaciones. Cierto que, en relación con este segundo argumento, siempre ha suscitado dudas si el principio de igualdad entre las participaciones sociales que establecía el artículo 1.º de la Ley de 17 de julio de 1953 había de entenderse como identidad de valor de aquéllas, igualdad cuantitativa, o como identidad en los derechos que atribuían, igualdad cualitativa.

Si la primera no ofrecía excepciones, la segunda encontraba en el propio texto legal manifestaciones contradictorias, y así se ratificaba en lo referente a la participación en los beneficios sociales (artículo 27), pero se eludía en otros como al admitir la posibilidad de establecer prestaciones accesorias no con carácter subjetivo, a cargo de un concreto socio, sino del titular de determinadas participaciones (cfr. artículo 10), alterar el derecho de asunción preferente de nuevas participaciones (artículo 18)

o el de obtención de la cuota de liquidación (artículo 19). Pero es precisamente el carácter excepcional de estas supuestos admitidos por el legislador lo que debe vedar su extensión a otros, interpretando con carácter restrictivo en este punto la libertad de pacto proclamada por el artículo 7.10 de la Ley, y ese criterio es el que ha de aplicarse en relación con la alteración de la proporcionalidad del derecho de voto en relación con la participación en el capital cuando no se adopta un sistema personal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión del Registrador.

Madrid, 19 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número XIII.

**24411** *RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Carlos Prada Guaita, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, número VII, don Manuel Villarroya Gil, a inscribir un acta de requerimiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Carlos Prada Guaita, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, número VII, don Manuel Villarroya Gil, a inscribir un acta de requerimiento.

#### Hechos

##### I

La sociedad «Universal Marbella, Sociedad Anónima» celebró junta general el 26 de julio de 1996, convocada por el consejero delegado de la entidad y en la que se adoptaron los acuerdos de cese de los anteriores administradores y nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración. Dichos acuerdos se hicieron constar en acta autorizada por el Notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, en la fecha anteriormente indicada.

##### II

Presentada el acta en el Registrador 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. Defecto (subsana)ble) digo insubsana)ble. Denegada la inscripción por corresponder la convocatoria de la junta general al Consejo de Administración, y no al consejero delegado. Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995. 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, 14 de agosto de 1996. El Registrador. Firma ilegible.»

##### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º) Que la junta general fue convocada por el consejero delegado de la sociedad con facultades suficientes, siendo la facultad de convocar susceptiblemente de delegación, como tiene declarado las Resoluciones de 20 de marzo de 1991 y 7 de diciembre de 1993. 2.º) Que en el supuesto de hecho contemplado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1995, nada tiene que ver con el que es objeto del presente recurso, ya que en dicho caso la convocatoria se hacía por el presidente del Consejo de Administración sin que tuviera delegada la facultad de convocar.

##### IV

El Registrador Mercantil de Madrid, número VIII, acordó mantener la nota de calificación recurrida sin acceder a la reforma de la misma, e informó: 1.º Que el defecto señalado debe considerarse insubsana)ble, teniendo en cuenta lo que dicen los artículos 94 y 100 de la Ley de Socie-

dades Anónimas y la Resolución de 7 de diciembre de 1993. Que la tesis que se sustenta está confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995, que es un supuesto idéntico del contemplado en la Resolución de 20 de marzo de 1991, a la que remite la de 7 de diciembre de 1993. 2.º Que en el caso presente concurren otras circunstancias que hacen más rechazable la inscripción de los acuerdos adoptados: a) Que los propios estatutos señalan, en el artículo 13, que la convocatoria habrá de ser hecha por el Consejo de Administración, y en el 14 recalca que «La junta general extraordinaria deberá ser convocada por el Consejo de Administración cuando lo estime conveniente a los intereses sociales». Que estos preceptos estatutarios limitan las facultades de los administradores, en el sentido que deben ajustar su actuación al contenido estatutario como reiteradamente ha declarado la jurisprudencia y doctrina de la Dirección General y sin que la facultad de convocar la junta general haya sido de forma expresa conferida, esa delegación, en todo caso, tendría el alcance que señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1994. b) Que sea cual fuere el alcance de la resoluciones invocadas por el recurrente, ambas se pronuncian sobre el contenido expreso de la constancia o no en los estatutos de la facultad de delegar «en uno» de sus cargos. Que admitir en el caso presente esa facultad en cada uno de los cuatro consejeros solidarios, podría llevarnos al supuesto absurdo de poder convocar unilateralmente y simultáneamente cuatro juntas generales y extraordinarias, pudiendo, cada una de ellas, adoptar válidamente acuerdos incompatibles entre sí.

## V

El Notario recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A. Que de la redacción del artículo 13 de los estatutos no se puede deducir que se declare indelegable la facultad de convocar la junta general, y aun tampoco de la Ley de Sociedades Anónimas. B. Que en lo que se refiere a la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995 hay que señalar: 1.º Que los hechos resueltos por dicha Sentencia suceden al amparo de la legislación anterior, y han sido resueltos conforme a la misma. 2.º Que el supuesto de hecho nada tiene que ver con el que es objeto del presente recurso. 3.º Que la Sentencia de 13 de mayo de 1976, cuya doctrina recoge la del 24 de febrero de 1995 y la del 25 de abril de 1986, tampoco contempla un supuesto de delegación de la facultad de convocar la junta general. C. Que de lo anteriormente expuesto resulta claro que la cuestión a dilucidar es si la facultad de convocar la junta general puede ser delegada por el Consejo de Administración en su consejero delegado, que en defensa de tal posibilidad cabe alegar los siguientes argumentos: a) Que ya se ha dicho que no existe precepto alguno que impida tal delegación; b) Que hay que considerar lo que el Tribunal Supremo declara en la Sentencia de 11 de junio de 1982, lo que permite afirmar que admite que la facultad de convocar la junta general es delegable en un miembro del Consejo de Administración; c) Que la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene reconocido el carácter delegable de la facultad de convocar la junta general en las Resoluciones de 20 de marzo de 1991, 7 de diciembre de 1993, dictadas con posterioridad a la Sentencia de 13 de mayo de 1976, y que dichas Resoluciones resuelven cuestiones planteadas bajo la vigente legislación; d) Que el carácter delegable de la facultad de convocar la junta general es unánimemente admitida por la doctrina. D. Que los términos de los artículos 13 y 14 de los estatutos sociales, no permiten afirmar que de ellos resulte una limitación de las facultades de los administradores, que implicaría la imposibilidad de delegar la facultad de convocar, aceptar esta interpretación, supondría bien, dado que el artículo 27 de los estatutos «atribuye al órgano de administración las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la sociedad», dichas facultades deben ser necesariamente ejercidas por el Consejo de Administración sin que sea posible su delegación. E. Que conforme a lo alegado por el Registrador hay que decir: a) En cuanto a que la posibilidad de delegar una facultad del Consejo de Administración pueda estar condicionada a la previa autorización estatutaria, lo cierto es que no existe precepto legal que establezca tal limitación y que la Dirección General de los Registros y del Notariado se limita simplemente a afirmar el carácter delegable de dicha facultad, sin condicionar tal carácter a que la delegación esté prevista en los estatutos; b) En lo que se refiere a la necesidad de que en el caso de delegar la facultad de convocar a dicha junta, sólo pueda delegarse en un solo consejero, es un argumento que cae por su propio peso. F. Que es evidente que al delegarse a don Salvador Díaz Gómez «todas y cada una de las facultades comprendidas en el artículo 27 de los estatutos», se le delegó también la facultad de convocar la junta general, conforme a lo establecido en dicho precepto.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 94 y 100 de la Ley de Sociedades Anónimas, 149 del Reglamento del Registro Mercantil, las Resoluciones de 20 de marzo de 1991, 7 de diciembre de 1993 y 11 de marzo de 1999 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995.

1. Se discute en el presente recurso si un consejero delegado pueda proceder a convocar una junta general.

El supuesto se refiere a una sociedad anónima, cuyo órgano de administración se integra por un Consejo de Administración, que tiene delegadas sus facultades en varios consejeros solidariamente. Del artículo estatutario correspondiente resulta una delegación de facultades total, a salvo las indelegables por ley, al establecerse una delegación de todas y cada una de las facultades comprendidas en el artículo 27 de los estatutos sociales, en el que se pormenorizan las correspondientes al Consejo, y entre ellas «las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la sociedad».

2. Como es sabido, la convocatoria de la junta general, cualquiera que sea el carácter de ésta, es competencia reservada por la ley al órgano de administración con carácter exclusivo (artículo 94 de la Ley de Sociedades Anónimas), función que se concibe como facultad y obligación (artículo 100 de la Ley de Sociedades Anónimas).

En el caso de existir un órgano de administración plural, la facultad de convocar se atribuirá a sus miembros en idéntica forma que la correspondiente a su actuación por lo que en principio se requerirá un acuerdo ordinario del Consejo de Administración. La inexistencia de órgano delegado entraña, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 1995, que el presidente del Consejo, por este solo hecho no pueda convocar.

Más existiendo órganos delegados, debe analizarse la posibilidad conceptual de que dicha facultad pueda ser objeto de delegación.

El artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas establece una delimitación negativa de las facultades delegables «...en ningún caso podrán ser objeto de delegación...» por lo que en principio cualquier facultad de gestión o representación sería delegable —si bien en cuanto a las facultades representativas siempre en forma íntegra por imperativo del artículo 143 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Sólo pueden considerarse indelegables aquellos supuestos enunciados directamente por el artículo 141 —rendición de cuentas y la presentación de balances a la junta general así como las facultades que ésta conceda al Consejo, salvo que fuera expresamente autorizado por aquélla— así como aquellos supuestos en que expresamente la ley ha querido que todos los administradores resulten implicados: —informe de los administradores a los accionistas y a la junta respecto de la modificación de estatutos (artículo 144.1), memoria que justifica la exclusión del derecho de suscripción preferente (artículo 159.1), propuesta de reducción de capital en caso de pérdidas (artículo 163.1), aprobación del proyecto de fusión (artículo 264) o escisión (artículo 254 y 257), solicitud de la disolución de la sociedad (artículo 262), a lo que añade el Reglamento del Registro Mercantil la facultad de acordar la emisión de obligaciones convertibles en acciones (artículo 283).

La inexistencia de prohibición legal de delegación de la convocatoria de la junta se refuerza en la propia naturaleza de la relación jurídica entre el Consejo de Administración y el consejero delegado. La delegación da lugar a un órgano social que asume las competencias que le son conferidas, al tiempo que el Consejo conserva las suyas, y además asume las de control de órgano delegado.

Esta posibilidad de delegación ha sido confirmada por este centro directivo en sus pronunciamientos de 20 de marzo de 1991, 7 de diciembre de 1993 y 11 de marzo de 1999.

3. Admitida la posibilidad de que un consejero delegado proceda a convocar la junta, debe decidirse si para ello tiene que estar especialmente facultado o por si por el contrario es suficiente la mera existencia de un consejero delegado para entender incluida esta facultad en su ámbito.

Al respecto habrá de distinguirse entre la delegación de facultades permanentes y globales, excluidas las indelegables por ley, y la delegación parcial, supuesto en el cual será precisa una pormenorización de facultades (artículo 149 del Reglamento del Registro Mercantil).

Es de observar que la práctica enumerativa de facultades del órgano de administración, con anterioridad a la actual redacción del Reglamento del Registro Mercantil de 1996, entrañaba, a su vez, una especificación de las facultades delegadas, aun siendo éstas todas las correspondientes a dicho órgano delegante excepto las que por ley resulten indelegables, como ocurría en el presente caso.

De ahí que resulte que junto a las facultades orgánicas que el Consejo ha tenido a bien delegar se encuentra, sin duda, la correspondiente a

la convocatoria de la junta, la cual puede ser llevada a efecto, por cualquiera de los órganos delegados como por el propio Consejo, quien como se ha indicado, junto a sus facultades de control sobre el órgano creado, las de gestión y representación que por la junta no se le hubiere obligado a delegar lo que ocurre en el presente caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota y acuerdo apelado.

Madrid, 22 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número VII.

**24412** RESOLUCIÓN de 23 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Melilla, don Juan Alegre González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Juan Pablo García Yusto, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Melilla, don Juan Alegre González, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Juan Pablo García Yusto, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

El 24 de mayo de 1996, mediante escritura otorgada ante el Notario de Melilla, don Juan Alegre González, la mercantil «Hermanos Karmundi, Sociedad Limitada», vende a doña Ana María Gallardo Carvajal que compra para sí una vivienda situada en dicha ciudad con cuantos derechos le son inherentes y anejos y una novena parte indivisa de una finca, que le da derecho al uso y disfrute exclusivo de una plaza de garaje. En dicha escritura se transcribe la siguiente cláusula estatutaria: «La azotea del edificio constituye elemento común pero queda reservada para la constructora del edificio, con la facultad de atribuir la condición de anejos cada vez que se transmita una de las fincas que la integran, o en cualquier otro momento. La asignación como anejo se hará determinando la superficie o superficies delimitadas en el plano que pertenecen en uso a cada finca y subsistirá en tanto en cuanto a la sociedad constructora le quede la titularidad de alguna de las fincas que integran el edificio. Al transmitir la última necesariamente habrán de haber sido asignadas como anejos a las fincas del edificio todas las superficies señaladas en el plano». Y a continuación se expone: «A.A.M., en la representación que ostenta y en base a la cláusula estatutaria anteriormente reseñada, previa su desafección como elemento común, configura como anejo inseparable de la finca descrita en el expositivo primero de esta escritura letra A) veintidós metros cuadrados, de la azotea del edificio en el que se ubica la finca objeto de la presente transmisión, superficie que aparece señalada y delimitada con el número diez, en el plano que figura en la escritura de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, ante don Juan Alegre González, que debidamente testimoniado dejó incorporado a esta matriz.»

#### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registrador de La Propiedad de Melilla, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Melilla. Inscrito en precedente documento a los tomos, libros, folios, inscripciones y fincas que se expresan en los cajetines puestos al margen de la descripción de cada una de las fincas. Se suspende la inscripción del anejo por no describirse conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Melilla a 3 de julio de 1996. El Registrador. Fdo.: Juan Pablo García Yusto.»

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que la falta alegada en la nota es la inexistencia de linderos en la descripción del anejo. Que de lo que establece el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, la

doctrina considera que la relación de anejos es enumerativa o «ad exemplum» y no constituye «numerus clausus». Que se añade que la ley pide los linderos de la finca, pero no pide los linderos de los anejos que enumera. Que no es aplicable a este caso ni el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exigiendo la descripción de los linderos porque el anejo no es una finca, sino una parte integrante de ella por destino. Que puede haber fincas sin anejos, pero no puede haber anejos que no lo sean de fincas. En este punto hay que tener en cuenta lo que dice la Resolución de 11 de junio de 1986. Que existen diversos supuestos que pueden presentarse como anejos: 1. Elemento vinculado. Los garajes vinculados a la vivienda que, según la legislación de viviendas de protección oficial, no se trata propiamente de anejos, sino de titularidades «ob rem». Que se parecen a los anejos en que hay una relación de destino común y que se trata de elementos separados entre sí, pero situados en el mismo edificio y se diferencian en que hay dos fincas. Que los elementos vinculados plantean problemas de difícil solución en caso de ejecución hipotecaria y se considera que el desenlace más correcto es la desvinculación por analogía a lo que suceda en las compras con pacto de sobrevivencia del derecho catalán (artículo 25-4.º de la Compilación). 2. Elemento procomunal. Aparece recogido en la última parte del artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal. Se trata de una finca independiente que pertenece proindiviso a dos o más titulares que poseen otras fincas en el mismo inmueble y que por razón de destino sirve a estas últimas; sería una variante de la vinculación con la particularidad de la titularidad múltiple. No es un anejo ya que le falta sustantividad e independencia. 3. Distinción entre segregación de finca y desafectación de elemento común, con vinculación en ambos casos. Que es el caso que motivó la resolución antes citada. Puede crearse por segregación una finca, inscribirla como independiente y establecer una vinculación «ob rem»; pero también se puede, conforme a lo que establece la ley, disponer que la azotea será elemento común, pero su uso quedará desprovisto de tal condición y tendrá el carácter de anejo atribuible a una sola finca o a varias (anejo en proindiviso). Que el elemento común al desafectarse como tal elemento y asignarlo a una finca privativa, surge el anejo que pasa a ser elemento privativo. Este es el caso del recurso que se contempla. Que los linderos son necesarios de poner en la escritura y no añadiría más identificación a lo efectuado. Que los linderos son un dato físico que no queda cubierto ni por la fe pública notarial, ni por la registral, y en ocasiones puede identificarse la finca por otros medios y, por tanto, no es esencial.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó: Que el objeto del recurso es la inscripción de veintidós metros cuadrados de la azotea del edificio en el que se ubica la finca objeto de la transmisión. Que anejo es una relación entre dos cosas; principal y accesoria, y lo calificado como anejo es accesorio: un inmueble accesorio. Lo accesorio es una finca que está en relación con otra, o parte de una finca principal. Que en cualquiera de los dos casos su acceso a los libros de inscripción está regulado en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que resuelve el problema exigiendo expresión de los linderos, tanto de lo principal como de lo accesorio. En el mismo sentido hay que citar el artículo 1.471-2 del Código Civil e insiste en este mismo sentido el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Que, por otro lado, el anejo es una finca accesoria que ha de tener la posibilidad de abrir folio independiente. Que el Notario alude: 1.º Que en los estatutos inscritos del régimen de propiedad horizontal constituido en el edificio matriz hay una norma que permite actuar como se ha hecho con la terraza. Que tal norma estatutaria nunca es una ley para determinar el modo de proceder jurídicamente; es irrelevante en cuanto se opone a leyes y preceptos antes citados (este es el sentido del artículo 396 «in fine» del Código Civil). 2.º Que se trata de un anejo de uso; pero tal y como se intenta inscribir lo que se le atribuye es la propiedad, pues dice: «prevé su desafección como elemento común». 3.º Que en cuanto a los linderos se trata de un dato físico no cubierto por la fe pública y en mutación constante. Que el Registrador de la Propiedad es un contenido jurídico que no garantiza la realidad física; pero si existe discrepancia debe ser rectificada por los cauces oportunos, pues se trata de una inexactitud registral. Debe tenerse en cuenta lo que señala la Resolución de 14 de julio de 1963. Que nuestra legislación sólo da al plano un valor complementario de la descripción de la finca, conforme a lo que disponen los artículos 51.4.º del Reglamento Hipotecario y 170 del Reglamento Notarial.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste.