

1. Se refiere el presente recurso a un documento cuya calificación negativa ya motivó el recurso que dio lugar a la Resolución de este centro directivo de 15 de octubre de 1998. En ésta se confirmó uno de los tres defectos que había apreciado el Registrador, que consideró que el artículo 14 de los Estatutos de la sociedad (que se limitaba a decir que la retribución del órgano de administración de la sociedad sería fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta general), no determinaba el sistema de retribución en la forma exigida por el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. El recurrente, una vez notificada la Resolución, trató de subsanar el defecto dando al artículo 14 de los Estatutos una nueva redacción en la que simplemente se añadía que la retribución «consistirá en una cantidad anual», dejando, en lo demás, inalterado el texto originario. El Registrador suspende nuevamente la inscripción de este modificado artículo 14, porque entiende que sigue sin constar el sistema de retribución con la precisión que exige el artículo 66, esto es, «si la cantidad anual con que se retribuye será fija, alzada o con cargo a una participación en beneficios».

2. La resolución del presente recurso se limita pues a determinar si el sistema de retribución del órgano de administración queda suficientemente expresado, de conformidad con el artículo 66 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, cuando se establece que consistirá en una cantidad anual fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta general. Dado que esta forma de manifestarse los Estatutos no excluye la posibilidad de que en cada ejercicio la Junta general acuerde que tal cantidad se determine por sistemas de año en año diferentes, habrá que concluir que tampoco en el nuevo artículo 14 se fija un sistema de retribución conforme con las exigencias del artículo 66.

Esta Dirección General ha acodado confirmar la nota y acuerdo del Registrador.

Madrid, 30 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

13574 *RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Barreno Nebot y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Luis Gimeno y Gómez Lafuente, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Ángel Quemada Ruiz, en nombre de don Enrique Barreno Nebot y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Luis Gimeno y Gómez Lafuente, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía número 179/88-4, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia, número 6 de Barcelona, a instancia de don E.B.N. y otros contra determinada entidad, fue acordada anotación preventiva de demanda sobre varias fincas del Registro de la Propiedad de Sitges. En la referida demanda se solicita que se condene a la entidad demandada, titular registral de las fincas, a abstenerse a vender cualesquiera de los elementos resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, sin la autorización expresa de determinada persona, lo cual se sustenta en un contrato que se incorporó a la demanda. Con fecha de 22 de abril de 1998 fue librado mandamiento al señor Registrador a efecto de lo acordado.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sitges, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación de demanda que se solicita, por no tratarse de ninguno de los supuestos a que se refieren el número 1.º del artículo 42 y 38 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento

para su ejecución ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de esta nota, sin perjuicio del derecho a acudir a los tribunales que prevé el citado artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Sitges, 23 de junio de 1998.—El Registrador.—Firmado, Juan Luis Gimeno».

III

El Procurador de los Tribunales, don Ángel Quemada Ruiz, en nombre de don Enrique Barreno Nebot y otros, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se instó ante el Juzgado de Primera Instancia número 6, autos 179/98, demanda de juicio declarativo contra determinada entidad, en reclamación del cumplimiento del contrato de coparticipación suscrito entre dicha entidad y los demandantes en fecha 25 de marzo de 1997. Que en dicho contrato se pacta, entre otras cosas, que los demandantes participan en todas las decisiones y cuestiones que resultasen y se refiriesen a la promoción de determinado edificio. Que dicho contrato nunca fue cumplido y se decidió instar la demanda de la que se ha hecho mención y mediante otrosí se solicitó en base de los artículos 42.1.º y 43 de la Ley Hipotecaria, la anotación preventiva de demanda sobre las fincas resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, atribuidas a la sociedad demandada en escritura otorgada el 9 de mayo de 1997. En dicha demanda una de las pretensiones es que se condene a la demandada a abstenerse de vender cualquiera de las fincas resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal de la promoción, lo que claramente supone una prohibición de venta de dichas fincas sin la debida autorización de la persona designada, en virtud de lo pactado en el contrato de 25 de marzo de 1998. Que es evidente que en la solicitud de la anotación preventiva de demanda estaba implícita la solicitud de prohibición de venta de las fincas. Que se considera que la calificación registral no se encuentra ajustada a derecho. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha atribuido a la anotación preventiva de demanda una mayor amplitud o extensión que la que resulta de la letra del artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, incluyendo en él no solo las demandas en que se ejercita una acción real sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleva aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria (Resolución de 24 de junio de 1991). Que en el caso del presente recurso se insta una acción personal con efectos trascendentes en la propiedad del inmueble en cuestión, donde los demandantes ostentan una serie de derechos en virtud de contrato de coparticipación de 25 de marzo de 1997. Que la acción personal instada tiene por objeto que se dé cumplimiento a un contrato de coparticipación, con trascendencia sobre la ejecución de un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad y, en consecuencia el incumplimiento del mismo puede acarrear una afectación sobre el mismo, y de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado procede la anotación preventiva de la demanda de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley Hipotecaria; y ello, teniendo en cuenta además que en la solicitud de la anotación preventiva de demanda estaba implícita la prohibición de venta que se solicitaba en el punto 2 del «petitum» (cfr. Resolución de 24 de junio de 1991).

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que se extendió la nota por las siguientes razones: I. Falta de trascendencia real. Que la intervención en la gestión y actividades de promoción inmobiliaria de una sociedad derivada de un innominado contrato de «coparticipación» y «construcción en régimen de permuta mixta» que no se ha tenido a la vista a la hora de calificar, no puede llegar al Registro, tanto porque se trata de obligaciones sin trascendencia real, tanto porque si se admite la anotación de este supuesto, cualquier socio de una sociedad anónima o sociedad limitada disconforme con la gestión social podría llegar a paralizar con avales la actividad inmobiliaria de la sociedad y ello aun cuando se trate de una actividad perjudicial para sus intereses, distorsionando la utilidad y función de la anotación preventiva de demanda. Que en el supuesto que se trata, el acceso al Registro de la demanda de participar en la gestión de una promoción inmobiliaria en nada garantiza al demandante el resultado final del procedimiento, pues los actos jurídicos del titular registral no se cuestionan, sino que se enjuician decisiones administrativas y económicas que no tienen reflejo registral. Que por más que los socios disientan de la gestión de los administradores y apoderados no pueden privar de las facultades derivadas del poder, de los estatutos o de la legitimación registral a quienes por derecho les corresponde. Que

si del contrato de «construcción de inmueble en régimen de permuta mixta», surge algún derecho real, deberán inscribir el título de su derecho, pero no puede entrar en el Registro sin calificarse, a través de una anotación preventiva de demanda. Que la Sentencia que se produzca en el procedimiento iniciado no producirá una alteración real, sin perjuicio de que en vía de ejecución de sentencia pueda acordarse un embargo anotable en el Registro. Que admitir la tesis del recurrente supondría un serie retroceso en técnica registral española, de la que son reflejo los artículos 27 y 98 de la Ley Hipotecaria y 9, 51.6.^a y 353.3.^o del Reglamento Hipotecario. II. La anotación de prohibición de disponer, plantea dos problemas: a) El Registrador no puede interpretar un mandamiento judicial, sino que debe limitarse a cumplir lo ordenado, y en este caso el Juez no ordena la anotación de la prohibición de disponer; b) La prohibición judicial de disponer ha de ser absoluta, no cabe establecerla condicionada a la prestación del consentimiento de un tercero, pues esta posibilidad debe entenderse limitada a las prohibiciones derivadas de actos a título gratuito o a supuestos en que el consentimiento habilitante viene exigido por el legislador (menores, quebrados, incapaces, etc). III. Inaplicación al supuesto examinado de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 1991. Que en todos los casos en que la citada Dirección General admite la anotación preventiva de demanda existe un «ius ad rem» o al menos una pretensión (aunque sea real) que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria. IV. «Numerus clausus» de las anotaciones preventivas. Que de admitirse una anotación de demanda como la presente se estaría haciendo decir al artículo 42 de la Ley Hipotecaria que en el Registro de la Propiedad se anotarán demandas dirigidas contra titulares registrales cualquiera que sea el objeto del procedimiento.

V

La ilustrísima señora Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número seis, de Barcelona, informó sobre la tramitación del procedimiento declarativo de Menor Cuantía número 179/98.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en que el contrato de cuentas en participación, crea obligaciones personales de los administradores de la sociedad con los socios o de los cuenta-partícipes con el gestor, pero la reclamación de estas obligaciones no puede cuestionar la validez genérica de los actos dispositivos del titular registral o de sus administradores si es persona jurídica. Solamente si se cuestiona la validez de un acto dispositivo concreto sobre un inmueble que hubiera causado inscripción en el Registro podrá acceder a éste la impugnación de tal acto, que de pronunciarse daría lugar a la cancelación de su inscripción y, por tanto, una modificación jurídico-real. En otro caso, la responsabilidad de los gestores o administradores respecto a sus socios o cuenta-partícipes se desenvuelve en el terreno de la responsabilidad universal del artículo 1908 del Código Civil y hasta que ésta se concrete en inmuebles determinados por resolución judicial que decreta un embargo en garantía de cantidades asimismo determinadas o adjudicarse inmuebles, no podrá acceder al Registro. Que las prohibiciones de enajenar se disponen en el ordinal 4.^o del artículo 42 de la Ley Hipotecaria y son prohibiciones absolutas, no como la de autos que se encuentra condicionada al consentimiento del primero de los demandantes.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.^o A) Que en el suplico de la demanda se solicitaba la declaración de que la entidad titular registral, no podrá vender sin la autorización expresa de uno de los actores. Que no contenía una variación real-inmobiliaria, pero sí se pretende evitar que se produjera dicha variación. Que el criterio interpretativo extensivo del artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria está recogido en la Resolución de 29 de marzo de 1954 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1993. B) Que en el auto recurrido se analiza erróneamente el fondo del asunto, al estimar que el contrato de coparticipación suscrito entre las partes, equivalía a un contrato de cuenta en participación. C) Que el artículo 1908 del Código Civil no tiene en absoluto el contenido que se pretende y no puede resultar de aplicación al caso que se estudia. 2.^o Que la prohibición de disponer solicitada no es exactamente la misma que se recoge en el artículo 42.4.^o de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26, 27, 38 y 42.1.^o de la Ley Hipotecaria, 699 y siguientes y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Resolución de 24 de junio de 1991.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es o no anotable una demanda en la que se solicita que se condene a la entidad demandada, titular registral de unas fincas, a abstenerse de vender cualesquiera de las entidades resultantes de la declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal de la promoción de la calle Bonaire 16-18 de Sitges sin la autorización expresa de determinada persona. Tal pretensión, según resulta de la demanda que acompaña al mandamiento, se sustenta en un contrato que fue celebrado a título oneroso. El Registrador suspende la anotación de la demanda solicitada por no tratarse de ninguno de los supuestos a que se refieren el número 1.^o del artículo 42 y el 38 de la Ley Hipotecaria.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el número 1.^o del artículo 42 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretado en forma amplia, de manera que han de entenderse incluidas en él no sólo las demandas en que se ejercite una acción real, sino también aquellas otras mediante las que se persigue la efectividad de un derecho personal cuyo desenvolvimiento lleve aparejada una mutación jurídico-real inmobiliaria (cfr. Resolución de 24 de junio de 1991), quedando excluidas, en todo caso, las demandas en que se ejercite una acción meramente personal.

3. En el caso debatido, el recurrente pretende anotar una demanda cuyo fundamento es un contrato oneroso y, por tanto, generador exclusivamente de una obligación de no disponer no inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria) y, en consecuencia, no deberá ser objeto de anotación aun cuando pudiera ser estimada; y todo ello sin perjuicio de las eventuales garantías cautelares que puedan acordarse durante la tramitación del procedimiento (cfr. artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o de las que, en fase de ejecución, se acuerden para asegurar la efectividad de la eventual sentencia condenatoria (cfr. artículo 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), garantías que podrían tener acceso al Registro si tienen efectiva trascendencia real.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del Registrador y el auto apelado en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Madrid, 31 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cataluña.

13575 *RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, don Ignacio Sampedro Martínez, a cancelar una nota marginal, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Francisco Torres Vallespi, en nombre de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, don Ignacio Sampedro Martínez, a cancelar una nota marginal, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El Letrado don Francisco Torres Vallespi, en nombre y representación de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, dirigió una instancia al Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, solicitando la cancelación de la nota marginal practicada en la finca registral número 4286, propiedad de la citada entidad bancaria (en virtud de auto de fecha 23 de marzo de 1998 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Bilbao en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria número 855/1991, que aprueba el remate a su favor, acreditándose mediante copia del auto de aprobación del remate y adjudicación judicial, que se acompaña con la instancia ya que se considera que la nota marginal ha caducado y por ello debe ser cancelada de los Libros del Registro. La referida nota marginal dice lo siguiente: «Afecta esta finca