

2261

RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Presidente del «Club Náutico Villa de San Pedro del Pinatar», contra la negativa del registrador de la propiedad, número dos de San Javier, don Santiago Laborda Peñalver a inscribir una escritura préstamo hipotecario.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José María García Ruiz, en nombre y representación, como Presidente del «Club Náutico Villa de San Pedro del Pinatar», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de San Javier, Don Santiago Laborda Peñalver a inscribir una escritura préstamo hipotecario.

Hechos**I**

Con fecha 26 de septiembre de 2003, el Club Náutico V. de S. P. celebró Asamblea General Extraordinaria, en segunda convocatoria, aprobándose con cincuenta y un votos a favor, uno en contra y once abstenciones la autorización para firmar con la entidad C. M. un préstamo con garantía hipotecaria sobre la Concesión Administrativa por importe de 800.000 euros. De los estatutos sociales resulta que para enajenar o gravar bienes inmuebles y tomar dinero a préstamo es necesario «que sean acordadas tales operaciones por mayoría de dos tercios en Asamblea General Extraordinaria». Dicho acuerdo no fue impugnado dentro de plazo y con fecha 30 de enero de 2004, se formalizó, ante la Notario de San Javier Doña Margarita Acitores Peñafiel, escritura de préstamo hipotecario. A dicha escritura se acompañó certificado del acuerdo.

II

Presentada copia autorizada de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número dos de San Javier fue calificada con la siguiente nota: «Por la presente se le notifica la calificación negativa del documento que vd. presentó/otorgó número expediente/protocolo 460 del año 2004 de la Notaria doña Margarita Acitores Peñafiel, y que ha causado en este Registro el asiento número 758 del Diario 29 por las siguientes causas: 1.º. No consta en las certificaciones del acuerdo de la Asamblea General que se incorporan a la escritura y a la diligencia de subsanación de la misma, que aquel haya sido adoptado por más de dos tercios de socios, mayor la necesaria para los negocios jurídicos formalizados, y exigida en los Estatutos de la Entidad. (Artículo 37 del Código Civil). Impide la inscripción. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2412.001, contra esta calificación se podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien, solicitar el interesado calificación sustitutoria de ésta; mediante escrito dirigido a este Registro en el plazo de un mes, para el recurso, y de quince días para la solicitud, a contar desde esta notificación. San Javier a 23 de junio de 2004. El Registrador. Fdo. Santiago Laborda Peñalver.»

Solicitada calificación sustitutoria, el Registrador de la Propiedad de Mula confirmó la nota de calificación inicial.

III

Don José María García Ruiz, en su calidad de Presidente del Club Náutico de S. P., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la escritura de constitución de préstamo hipotecario se formalizó transcurrido el plazo de caducidad de cuarenta días establecido para impugnar el acuerdo de la Asamblea, por lo que tal acuerdo es ejecutivo desde el momento de su adopción y la suspensión del mismo requiere acuerdo de la Autoridad Judicial, precluyendo cualquier posibilidad de impugnación y quedando subsanado en el caso de haberse vulnerado algún precepto estatutario. Que los estatutos se limitan a exigir un acuerdo adoptado por la mayoría de dos tercios en Asamblea y no hay razón que justifique extender tal exigencia a dos tercios del total de socios, sino que atendiendo a la interpretación conjunta del articulado estatutario se ha de limitar a la mayoría de los dos tercios de los socios concurrentes.

IV

El 20 de septiembre de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1281 a 1289 del Código Civil.

1. Se presenta en el Registro escritura de préstamo hipotecario por la que el Presidente de una Asociación Deportiva denominada «Club Náutico X» constituye hipoteca sobre la concesión administrativa que supone la base de su actividad, ejecutando acuerdo de la Junta general Extraordinaria tomado en dicha Junta por una mayoría superior a los dos tercios de los asistentes.

De los Estatutos sociales resulta que, para enajenar o gravar bienes inmuebles y tomar dinero a préstamo es necesario «que sean acordadas tales operaciones por mayoría de dos tercios en Asamblea General Extraordinaria».

El Registrador entiende que tal mayoría se refiere a dos tercios de los socios y no a dos tercios de los asistentes a la asamblea, por lo que rechaza la inscripción. Los interesados recurren.

2. El Registrador entiende que la norma estatutaria transcrita es clara y no necesita interpretación. Sin embargo de la mera dicción transcrita anteriormente no se deriva que esta interpretación sea la única posible, pues también se puede interpretar en el sentido de que se refiere a dos tercios de los asistentes, e incluso ésta es la interpretación gramatical más correcta. Además si se tiene en cuenta que al supuesto que a tales estatutos deben aplicarse las normas de interpretación de los contratos (artículos 1281 a 1289 del Código Civil), debe llegarse a la solución contraria a la que llega el Registrador. En efecto: el artículo 1285 impone una interpretación sistemática de las distintas disposiciones estatutarias. Y si se tiene en cuenta: a) que el artículo 11 de los Estatutos establece que si los socios exceden de determinada cantidad, la participación en la asamblea se hará por compromisarios, lo que revela que lo determinante en las votaciones es el número de asistentes y no el de socios; b) que el artículo 14 de los mismos establece un «quórum» de asistencia para que la Asamblea quede válidamente constituida, exigencia que sería absurda si las votaciones se establecieran según los socios existentes, y no según los participantes en las Asambleas; c) que el artículo 54 de los repetidos Estatutos establece la posibilidad de su modificación «en la Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto, mediante acuerdo que deberá adoptarse en votación cualificada de dos tercios de los socios de número de asistentes». A mayor abundamiento debe recogerse la argumentación del recurrente en el sentido de que ni la constitución de la Asamblea, ni la adopción del acuerdo han sido impugnados en el plazo dado para ello por los tan repetidos Estatutos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de San Javier.

2262

RESOLUCIÓN de 2 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por A & A Dinguary, S. L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tías, don Fernando Millet Sastre, a inscribir tres escrituras de compraventa en virtud de apelación de dicho Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Pilar García Coello, en nombre y representación de A & A Dinguary, S. L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Tías, don Fernando Millet Sastre, a inscribir tres escrituras de compraventa en virtud de apelación de dicho Registrador.

Hechos**I**

Por escritura que autorizó el 19 de noviembre de 1999 el Notario de Telde don José Ignacio González Álvarez, la entidad U.I.C. Española, Sociedad Limitada, vendió a A & A Dinguary, S. L., tres fincas rústicas sitas en término Tías, Isla de Lanzarote. La vendedora actuó representada por don Quentin Zayd Omar von Tarafdar, como apoderado de la misma según manifestó, haciendo el Notario autorizante la siguiente advertencia: «Al no acreditar la representación alegada, advierto expresa y especialmente a las partes que la eficacia de esta compraventa queda pen-