

de dominio excluye la facultad de disposición del comprador sobre el bien mientras subsista el mismo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, por entender la subsistencia de la reserva de dominio.

Contra esta Resolución los legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia donde esté establecido el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 7 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Sevilla.

### 3636

*RESOLUCIÓN de 11 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Europe Park Club, S.L.», contra la negativa del registrador mercantil de Santa Cruz de Tenerife don Fernando Cabello de los Cobos y Mancha, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdo social de aumento de capital de dicha sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Axel Frithjof Gassmann, como Administrador solidario de la entidad «Europe Park Club, S.L.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Santa Cruz de Tenerife D. Fernando Cabello de los Cobos y Mancha, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdo social de aumento de capital de dicha sociedad.

#### Hechos

##### I

El 27 de junio de 2002, se celebra Junta General de la entidad mercantil «Europe Park Club, S.L.», en la que se acuerda el aumento de capital social de dicha entidad. Tal acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública autorizada el 23 de diciembre de 2002 por el Notario de Santa Cruz de Tenerife D. Lucas Raya Medina, con el número 4.877 de su protocolo, a la que se incorpora certificado bancario justificativo del desembolso de la aportación dineraria realizado el mismo día 27 de junio de 2002.

##### II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife el 29 de enero de 2003, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado desfavorablemente el precedente documento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, se suspende la práctica del asiento solicitado por haberse observado los siguientes defectos subsanables: Hechos: El documento contiene un acuerdo social referido a una reducción y aumento de capital. Fundamentos de Derecho: 1. Se contraviene lo dispuesto en el artículo 378, en relación con el artículo 377, ambos del Reglamento del Registro Mercantil, esta entidad no ha dado cumplimiento a la obligación de depósito de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios de 2.002. 2. Se contraviene lo dispuesto en el artículo 189.1 del Reglamento del Registro Mercantil, la fecha del depósito bancario no puede ser anterior en más de dos meses a la fecha de la escritura. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la presente nota se podrá interponer recurso gubernativo al amparo del artículo 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil en relación con el artículo 324 de la vigente Ley Hipotecaria, modificados por el artículo 102 de la Ley de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2002. Santa Cruz de Tenerife a cuatro de febrero de dos mil tres. El Registrador Mercantil. Fdo.: Fernando Cabello de los Cobos y Mancha».

##### III

D. Axel Frithjof Gassmann, administrador solidario de la entidad «Europe Park Club, S.L.», mediante escrito fechado el 18 de febrero de 2003, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y

alegó: 1º. Que el citado artículo 189.1 del Reglamento del Registro Mercantil vendría a significar que la fecha del depósito no podrá ser anterior en más de dos meses a la fecha de la escritura de constitución o a la fecha del acuerdo del aumento de capital, y no como opina el Registrador, que basa su interpretación en que la fecha del depósito no podrá ser anterior en más de dos meses a la fecha de la escritura de constitución o a la fecha de la escritura del acuerdo de aumento de capital; 2º. Que la interpretación correcta se ve reforzada por la opinión de que, de referirse a la fecha de la escritura y no a la del acuerdo, el texto del artículo 189.1 habría dicho como hace el artículo 166 del Reglamento del Registro Mercantil «escritura pública de aumento», y no «escritura pública del acuerdo del aumento»; 3º. Que el propio artículo 198 del mismo Reglamento, en su punto 5, admite la consignación en escrituras separadas de las menciones relativas al acuerdo del aumento de capital y su ejecución. Que, admitiendo el propio Reglamento que sean varias las escrituras que documenten el aumento de capital, la interpretación del Registrador no haría sino traer más confusión sobre el alcance y finalidad del artículo 189.1, ya que cabría la posibilidad de interpretar que el mismo se refiere a las escrituras de elevación a público de los acuerdos sociales, no afectando a la ejecución; 4º. Que ni el Reglamento del Registro Mercantil ni la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada impiden a la Junta fijar un plazo superior a dos meses para la asunción de las participaciones, pudiendo incluso el inicio de este plazo quedar postergado a la fecha de la junta; 5º. Que la articulación que del derecho de preferencia hace el artículo 75 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada ya supone un mínimo de un mes desde la publicación del anuncio de la oferta de asunción de nuevas participaciones en el Boletín Oficial del Registro Mercantil; publicación que tendrá lugar después de la celebración de la Junta, sin que esté sometida a un plazo determinado y que en la práctica, suele tardar alrededor de una o dos semanas. Que, posteriormente, las participaciones no asumidas por los socios en el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia pueden ser ofrecidas, por un plazo no superior a quince días, a los socios que hubieran ejercido su derecho. Que tras este plazo puede existir otro, de igual duración, para adjudicar las participaciones sociales no asumidas a personas extrañas a la sociedad. Que, consecuentemente, todo el procedimiento legalmente previsto en el artículo 75 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, puede suponer la existencia de depósitos realizados más de dos meses antes de que haya finalizado aquél; siendo prácticamente imposible que su desarrollo completo y el otorgamiento de su escritura tenga lugar dentro del plazo de dos meses; 6º. Que la Resolución de esta Dirección General de 26 de Febrero de 2000 aborda la interpretación del artículo 132 del Reglamento del Registro Mercantil, con igual redacción que el artículo 189.1, pero en relación con sociedades anónimas.

##### IV

El mencionado Registrador Mercantil de Santa Cruz de Tenerife emitió su informe el 27 de febrero de 2003 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19.2 y 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitadas; 40 y 162 de la Ley de Sociedades Anónimas; 5, 58, 132.1 y 189.1 del vigente Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de diciembre de 1992, 23 de noviembre de 1995, 23 de enero y 24 de febrero de 1997, 26 de febrero de 2000 y 22 de octubre de 2002.

1. En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso el Registrador deniega la inscripción de un aumento del capital social de una sociedad de responsabilidad limitada porque estima que, al acompañarse certificación bancaria del desembolso de las aportaciones dinerarias que se refieren a fecha anterior en más de dos meses a la escritura (aunque dicha fecha de desembolso coincide con la del propio acuerdo de aumento adoptado por la Junta general), no se cumple lo establecido en el artículo 189.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

2. Ante la trascendencia del principio de realidad del capital social y el rigor de las cautelas establecidas por el legislador en garantía de su cumplimiento, este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 3 de diciembre de 1992, 23 de noviembre de 1995, 23 de enero y 24 de febrero de 1997) ha considerado insuficientes para acreditar el desembolso de las aportaciones dinerarias impuestas por el aumento de capital las certificaciones bancarias de unos ingresos que, por su fecha de realización —que en los supuestos debatidos en dichas Resoluciones eran anteriores en once meses o en más de un año a la fecha de celebración de la Junta General en la que se acordó el aumento—, no podían satisfacer razonablemente el

objetivo perseguido por el legislador de garantizar la integridad del capital social.

A mayor abundamiento, dicha doctrina fue confirmada –respecto de las sociedades anónimas– por la Resolución de 26 de febrero de 2000, «habida cuenta de lo establecido en el artículo 132 del Reglamento del Registro Mercantil, que, a diferencia de lo dispuesto en el mismo artículo del Reglamento de 1989 –vigente en los supuestos de las referidas Resoluciones–, establece que la fecha del depósito no podrá ser anterior en más de dos meses a la del acuerdo de aumento del capital».

3. En el presente caso se trata de un aumento del capital en el que las aportaciones dinerarias han sido objeto del correspondiente depósito bancario el mismo día de la adopción de aquel acuerdo, y esta circunstancia es suficiente para desestimar el defecto, tal como ha sido expresado por el Registrador en su calificación (en el sentido de que «la fecha del depósito bancario no puede ser anterior en más de dos meses a la fecha de escritura»), toda vez que la norma del artículo 189.1 del Reglamento del Registro Mercantil, según la interpretación que esta Dirección General ha hecho del análogo artículo 132.1 del mismo Reglamento (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos), se refiere expresamente a los depósitos anteriores a la fecha «del acuerdo de aumento» y no a los posteriores a ésta –o coincidentes con la misma, como acontece en el presente caso– y anteriores a la fecha de la escritura de elevación a público de tal acuerdo. Además, la interpretación del Registrador en el sentido de que la fecha a que alude el mencionado artículo 189.1 del Reglamento ha de entenderse referida al momento de la ejecución del acuerdo mediante la correspondiente escritura (argumento, por cierto, extemporáneo si se tiene en cuenta la doctrina de este Centro directivo –cfr., respecto del momento de la calificación, por todas, la Resolución de 23 de enero de 2003–, según la cual es la calificación negativa, y no el posterior informe, la que deberá expresar la íntegra motivación jurídica de los defectos consignados en aquélla, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa), carece de fundamento y sería contradictoria con la inexistencia de plazo legal máximo (contado desde al primer depósito dinerario) para elevar a público el acuerdo de aumento de capital (aparte las consecuencias del transcurso del plazo de seis meses que resulta del artículo 78.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), y con la libertad de que gozan las sociedades de capital para elegir el momento de dicha elevación a público sus acuerdos sociales, habida cuenta del carácter meramente declarativo y no constitutivo de la inscripción del aumento de capital, que sólo deviene obligatoria desde que se documenta públicamente aquel acuerdo que acaee extraregistradamente (cfr. artículo 82 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de enero de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de lo Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

### 3637

*RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Vicar, don Higinio Pi Guirado, con la negativa de la registradora de la propiedad de Gergal, doña Eva Palanca Fernández, a inscribir una escritura de modificación de un proyecto de compensación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vicar, don Higinio Pi Guirado, con la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gergal, doña Eva Palanca Fernández, a inscribir una escritura de modificación de un Proyecto de Compensación.

#### Hechos

##### I

El 3 de junio de 2002 se formalizó en escritura pública autorizada por don Higinio Pi Guirado, un Proyecto de Compensación de propietario único, de la unidad de ejecución. Posteriormente por escritura de com-

praventa autorizada por el mismo Notario del 31 de diciembre de 2002, el propietario único don Juan Antonio R. E. transmite alguna de las parcelas adjudicadas. En escritura de compraventa autorizada por el nombrado Notario, el 18 de marzo de 2003 el propietario único transmite una de las parcelas adjudicadas (finca 8.606) previa división de la misma en tres registrales independientes. Las escrituras anteriormente citadas fueron inscritas en el Registro de la Propiedad de Gergal.

Finalmente, por escritura de modificación de Proyecto de Compensación autorizada por el Notario de Vicar, don Higinio Pi Guirado, el 12 de agosto de 2003, se rectifican las tres escrituras antes referidas, así como los asientos registrales que dieron origen a dichos títulos.

##### II

Presentada la última escritura referida en el Registro de la Propiedad de Gergal, fue calificado con la siguiente nota: «Con referencia al documento presentado en esta Oficina bajo el número de asiento antes citado ponemos en su conocimiento que no es posible su inscripción por adolecer de los siguientes defectos u omisiones: Para poder proceder a la rectificación de los asientos registrales es necesario la presentación de los mismos títulos ya inscritos (las tres Escrituras que se citan); y además es imprescindible que intervengan todas las partes que otorgaron dichos títulos, es decir, faltaría la ratificación de las rectificaciones por don Juan Antonio R. E. En la descripción, tras su rectificación, de la finca registral 8608, debe aparecer el aprovechamiento urbanístico rectificado, y no el anterior. Esta calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o en su caso, ante el Órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de un mes desde la fecha de la presente notificación. Esta notificación producirá la prórroga del asiento de presentación, de conformidad con la ley. Gergal a dieciocho de septiembre del año dos mil tres. La Registradora.–Fdo.: Eva Palanca Fernández».

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo, en lo referente a la ratificación de las rectificaciones por don Juan Antonio R. E., y alegó: A) Argumentos de naturaleza civil.–Que la doctrina jurisprudencial reiterada proclama que el principio de relatividad de los contratos (artículos 1257 del Código Civil), se ha mitigado por la interpretación sostenida por el Tribunal Supremo que entiende que tanto los derechos y obligaciones que nacen de los contratos, se transmiten a los causahabientes por actos inter vivos de alguna de las partes de aquéllos. Esto trae como consecuencia que los contratos puedan ser modificados por las mismas partes que los otorgaron y por aquéllos que traigan causa de las primitivas partes (Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de febrero y 30 de junio de 1997 y 27 de marzo de 1984). B) Argumentos de carácter urbanístico.–Que en este caso, los adquirentes del titular inscrito, aceptan la modificación del Proyecto de Compensación, consistente en un aumento del aprovechamiento urbanístico y de los gastos de urbanización. Es una modificación posterior a la transmisión del dominio, consentida por los que tienen el deber urbanístico de urbanizar, artículos 51, 1-B, letra g y 53 in fine de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Que el propietario único se desligó de sus deberes urbanísticos al transmitir las parcelas a los comparecientes de la escritura de rectificación. Que lo anterior no resulta desvirtuado por la circunstancia que, el Ayuntamiento de Abta desconozca las transmisiones de las parcelas y siga tratando a los hermanos R. E. como propietarios, dado que al adquirir el dominio de las parcelas se subrogan ex lege, en el cumplimiento de los deberes urbanísticos que recaen sobre la finca transmitida, artículo 21-4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de fecha 13 de abril de 1998. C) Argumentos de carácter hipotecario.–Que no es necesario que ratifique las rectificaciones el anterior propietario único, en atención a que media el consentimiento de los titulares registrales actuales y porque tales rectificaciones son eficaces por sí mismas (Resolución de 19 de diciembre de 2002).

##### IV

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 40 y 326 de la Ley Hipotecaria y 153 del Reglamento Notarial.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: