

vendedores, en liquidación, adquiere sin consentimiento de la recurrente el 31% del valor del domicilio conyugal, por lo cual, el contrato deviene nulo, en virtud del artículo 1.261 del Código Civil. II. Que en relación a la inscripción 4.<sup>a</sup> hipoteca a favor del Banesto, la entidad se constituye como tercero hipotecario, mas, la recurrente considera su mala fe manifiesta, pues se constituye en fecha posterior al inicio del procedimiento. III. Que en cuanto a la inscripción 5.<sup>a</sup>, don José Otilio Calvin Suárez, adquiere el usufructo sobre la finca, con conocimiento de la Sentencia antes apuntada, por ello istral el negocio de adquisición del usufructo también es nulo por lo que debe aplicarse el artículo 33 de la Ley Hipotecaria por ser también ese negocio nulo y no poder aplicarse el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. IV. Que en cuanto a la inscripción 6.<sup>a</sup>, la aportación es fraudulenta y se realiza a una sociedad de gananciales que se pacta con la misma fecha, ante el mismo Notario y número anterior de protocolo. Con todo ello, queda claro que don Manuel Calvin Suárez no es tercero hipotecario, sino parte en un negocio jurídico nulo. La inscripción no convalida los actos nulos, artículo 33 de la Ley Hipotecaria, y produce todos sus efectos mientras la inexactitud registral no sea declarada, artículo 1.3 de la ley hipotecaria. V. Que en relación a la inscripción 7.<sup>a</sup>, no entra en esta inscripción, pues tiene todos los requisitos de la buena fe, con lo que reitera que no pide la cancelación de las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>. Finalmente, reitera que solicita la nulidad de las inscripciones 3.<sup>a</sup>, 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> por mala fe del interviniente probada, ya que conoce don Manuel Calvin Suárez todas las circunstancias del procedimiento, y la Sentencia de 1 de diciembre de 2000.

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Coslada en defensa de la nota informó: I. Que de acuerdo con la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, los asientos posteriores que traen causa de un título que ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de un procedimiento en el que no han intervenido los titulares registrales. II. Que del artículo 24 de la Constitución Española se deriva el principio de tutela judicial efectiva, del artículo 1.252 de Código Civil, la eficacia inter partes de la sentencia, del artículo 1 de la Ley Hipotecaria el principio de salvaguarda judicial de los asientos, el artículo 40.2 de la ley Hipotecaria protege a quienes adquieren derechos de buena fe y a título oneroso de los asientos que después son declarados nulos. Así como el artículo 220 de la Ley Hipotecaria que protege a los adquirentes de la rectificación de los asientos. Por todo ello la inscripción 6.<sup>a</sup> no podía haber sido cancelada. II. Que en cuanto a las inscripciones de dominio 3.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> se trata de inscripciones que ya no están vigentes por haber sido transmitida la finca, y sólo tienen sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual artículos 1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria. III. Que por lo demás, los argumentos esgrimidos por la recurrente serían argumentables en el procedimiento ordinario correspondiente, pero nunca en el registro de la Propiedad. IV. Que por otro lado, el mandamiento no solicita la cancelación de los asientos posteriores a la inscripción 3.<sup>a</sup>, si bien el Registrador lo hizo constar a efectos de clarificación de la calificación. Por las razones indicadas, el Registrador mantiene la calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.252 del Código Civil, 1, 18, 40.2 y 212 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 24 de febrero y 3 de julio de 2001.

1. Se presenta testimonio de auto firme ordenando la cancelación de una inscripción de la nuda propiedad de una finca sobre la cual se consoldó, posteriormente, el usufructo. El Registrador suspende la práctica del asiento solicitado, por no haber sido citada la esposa del nudo propietario titular de la mitad de la nuda propiedad. E igualmente deniega la cancelación de los asientos posteriores por no haber sido sus titulares parte en el procedimiento.

2. El principio de tutela judicial efectiva implica que nadie puede ser vencido en juicio sin ser oído, lo que tiene su manifestación en el ámbito registral en los principios de tracto sucesivo y legitimación, de manera que ningún asiento practicado en el Registro puede cancelarse sin consentimiento del titular registral o sentencia firme dictada en procedimiento dirigido contra todos los titulares registrales afectados (véase artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, no puede ser privada la titular de la mitad de la nuda propiedad sin haber comparecido en el procedimiento ordinario dirigido a declarar la nulidad de la enajenación correspondiente. Por lo cual, el mandamiento ordenando la cancelación es incompleto, y no puede producir el efecto rectificador del Registro, ni mucho menos perjudicar a terceros cuya mala fe pretendida no ha sido declarada por los órganos compe-

tentes para ellos, los judiciales. Terceros que por otra parte, tampoco han sido ni citados ni oídos en juicio.

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

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique 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 los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Coslada.

**11615** *RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Carra, S.A., frente a la negativa del Registrador Mercantil de Barcelona a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Carra Lizarrán, en nombre y representación de Carra, S.A., frente a la negativa del registrador mercantil de Barcelona, doña María Dolores Fernández Ibáñez, a inscribir determinados acuerdos sociales.

#### Hechos

##### I

Por anuncios publicados en el diario El País, edición Cataluña, el 28 de mayo de 2004 y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil el 31 del mismo mes se convocó la junta general ordinaria de Carra, Sociedad Anónima a celebrar en el domicilio social el 17 de junio siguiente a las dieciocho horas en primera convocatoria. Por otros anuncios publicados en el mismo diario y Boletín los días 9 y 10 de junio se rectificaba el error padecido en los anuncios en el sentido de ser la convocatoria para celebrar la junta el citado día 17 pero a las dieciséis horas.

Celebrada la junta el día indicado a las dieciséis horas y veinte minutos con asistencia de un socio representado y titular de acciones que suponían el cincuenta por ciento del capital social se adoptaron diversos acuerdos, entre ellos el cese de un administrador. Dicho acuerdo se elevó a escritura pública —pese denominarse acta— por la autorizada el 18 de junio siguiente por el notario de Badalona don Vicente Benjamín Oltra Colomer.

##### II

Presentada copia de dicha escritura, junto con la de un acta autorizada el 6 de julio siguiente por el mismo notario, a requerimiento de don Antonio Carra Lizarrán, administrador solidario de la sociedad y socio que asistió a la junta, por la que se notificaba a los socios no asistentes, don Francisco Liñán Romero y don Francesc y doña María Carmen Liñán García, el contenido de la citada escritura, fue calificada ésta con nota que dice: «Hechos: Con fecha 20 de septiembre de 2004, fue presentado en este Registro documento relativo a la empresa «Carra, S.A.», causando el Asiento de Presentación 673 del Diario 919 y el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Código de Comercio, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impeditivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican: Fundamentos de derecho: Son defectos que impiden la inscripción del título los siguientes: Los anuncios rectificatorios de la convocatoria de la Junta no han sido publicados con la antelación exigida en el art.º 12.º de los Estatutos Sociales y en el art.º 97 de la Ley de Sociedades Anónimas. Los defectos consignados tienen carácter subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al artículo 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, si perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Barcelona a 29 de septiembre de 2004. El Registrador». Sigue la firma.

## III

Don Antonio Carra Lizarrán interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación fundándose en los siguientes argumentos: que la convocatoria de la junta se ajustó a las exigencias del artículo 12 de los estatutos sociales y 97 de la LSA, habiéndose publicado con la antelación que los mismos exigen; que la posterior publicación de una corrección en lo relativo a la hora no modificó la fecha de la reunión ni su orden del día, por lo que no puede considerarse como una nueva convocatoria; que de la lectura de la norma legal no resulta que la hora de la reunión deba formar parte del contenido de la convocatoria; que aplicando la doctrina de los actos propios resulta que la convocatoria se hizo por el administrador don Francisco Liñán Romero, el mismo que publicó la rectificación y que, sin embargo, fue el que no asistió a la reunión.

## IV

Por don Francisco Liñán Romero, al que, al igual que al Notario autorizante, se le había notificado la interposición del recurso, se formularon alegaciones en el siguiente sentido: que comparte la calificación denegatoria de la inscripción al punto de que ha formulado en fecha 27 de julio de 2004 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Badalona demanda de impugnación de acuerdos sociales, admitida a trámite por auto de 24 de septiembre siguiente y a cuyo contenido se remitía para evitar repeticiones, y en la que se solicita la declaración de nulidad o invalidez de la junta por defectos en la convocatoria.

## V

El registrador emitió su informe sin aceptar en él la rectificación de su calificación, resumiendo en él los trámites del procedimiento y elevando el expediente a esta Dirección General.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 48.2, 93.1, 97, 98 y 114 de la Ley de Sociedades Anónimas; 3 del Código Civil y las Resoluciones de 2 y 3 de agosto de 1993 y 29 de enero de 1997.

1. Siendo la regularidad de la convocatoria presupuesto de la válida constitución de la junta general de accionistas de las sociedades anónimas (cfr. artículo 93.1 de su Ley reguladora) es evidente que de darse en aquélla el vicio que la nota recurrida le achaca en modo alguno podrán tener acceso al Registro Mercantil los acuerdos adoptados en una reunión viciada en su origen.

Y limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación objeto del mismo (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), el problema se centra en este caso en la trascendencia que haya de darse al hecho de que se publicaran unos anuncios rectificando los originales en cuanto a la hora en que debería celebrarse la reunión cuando tal publicación tuvo lugar con menos de quince días de antelación a la fecha señalada para la reunión, sin que quepa examinar si la convocatoria adolece de otros posibles defectos desde el punto de vista estatutario.

2. El anuncio de la convocatoria cumple una finalidad esencial a la hora de permitir y garantizar el ejercicio de uno de los derechos esenciales del accionista, el de asistencia y voto en las juntas generales [cfr. artículo 48.2.c) de la Ley de Sociedades Anónimas] pues a través de su contenido y adecuada difusión podrá tener conocimiento del proyecto de celebrar la reunión, del lugar y tiempo previsto a tal fin y de los asuntos que en ella han a tratarse. De ahí que el legislador lo haya rodeado de una serie de exigencias inexcusables, tanto de origen como de forma y contenido. En cuanto a la forma, el artículo 97 de la Ley citada impone unos mínimos referidos tanto al medio, como al tiempo y al contenido. En concreto y con relación al tiempo exige la publicación con una antelación mínima de quince días y en cuanto al contenido la expresión de la fecha en que la reunión ha de tener lugar.

3. Alega el recurrente que la exigencia legal de la fecha no alcanza a la hora y así habría de entenderse si se acude a una interpretación literal de la norma que tan solo exige que conste la fecha de la reunión. Pero si se acude a los criterios interpretativos que nos señala el artículo 3 del Código Civil habrá que estar, aparte del sentido propio de sus palabras, al contexto, y encontramos como en el artículo siguiente de la Ley, el 98, al regular la posibilidad de que en el mismo anuncio se haga constar la fecha para una segunda convocatoria exige que medie entre una y otra un intervalo mínimo de veinticuatro horas, exigencia imposible de cumplir si no se señala hora para cada una de ellas. E, igualmente, impone la norma del Título Preliminar del Código Civil que se atiende al espíritu y finalidad de las normas, con lo que si se parte de lo señalado en el párrafo anterior la expresión de la hora prevista para la reunión ha de ser un dato integrante de la exigencia legal de expresión de la fecha si no se quiere que el ejercicio de los derechos del accionista se condicione a su presencia en el lugar

previsto para la reunión a las cero horas y un minuto del día señalado y la permanencia en el mismo hasta que la reunión llegara a tener lugar o hasta que pasaran veinticuatro horas y fuera evidente que ya no lo tendría en ese día, al margen ya de las dudas sobre el momento en que podría darse por constituida la junta una vez los concurrentes y representantes alcanzaran el quórum de asistencia exigido, en que podrían decidir dar comienzo a la misma, constituyendo la mesa incluso al margen y por ausencia de las personas que estatutaria y legalmente deberían integrarla, o lo absurdo de que se pueda solicitar o incluso exigir la presencia de notario para autorizar acta de la reunión (cfr. artículo 114 de la Ley) sin poder indicarle la hora en que ha de personarse a ejercer la función para la que es requerido.

Pero, al margen de las anteriores consideraciones, si en los anuncios de convocatoria se fijó una concreta hora para la reunión, la modificación de la misma supone la alteración de uno de los datos básicos publicados, y la eficacia de tal modificación estará condicionada a que se anuncie con la antelación legalmente exigida.

No se trata, por último, de un dato accesorio o irrelevante, ni fruto de un error material palmario con discrepancia, además, entre los anuncios publicados en los diferentes medios de difusión, casos en que esta Dirección General tiene admitido (vid. Resoluciones de 2 y 3 de agosto de 1993 o 29 de enero de 1997) que la publicación de la rectificación no afecta a la regularidad de la convocatoria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 29 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número uno de Barcelona.

**11616** RESOLUCIÓN de 30 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Cantera El Hoyon, S. A., Sociedad Unipersonal», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey a inmatricular una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel López Vaquero en nombre de «Cantera El Hoyon, S. A., Sociedad Unipersonal», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey, don Joaquín Cortés Sánchez, a inmatricular una finca.

## Hechos

## I

El 21 de febrero de 2000, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Arganda del Rey, don Rafael Estevan Araez, la entidad mercantil «Cantera El Hoyon, S. A.» compró a don Francisco H. B., la parcela n.º 85 del polígono n.º 2 del término municipal de Perales de Tajuña. La referida finca se encuentra sin inmatricular.

Con el fin de conseguir la inscripción en el Registro de la Propiedad, por la compradora se inició un procedimiento judicial ordinario para la declaración del derecho de propiedad sobre la finca descrita y se procediese a la inscripción. Dicho procedimiento se siguió en el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4, de Arganda del Rey con el n.º 532/03. Con fecha 16 de abril de 2004 recayó sentencia mediante la cual se estimaba la demanda presentada por la entidad mercantil y con fecha 21 de junio de 2004 se expidió el correspondiente mandamiento.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey, fue calificado con la siguiente nota: El registrador que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento precedente, denegando su inscripción en base a los siguientes: