

don Martín Marcos Jiménez, a practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo.

Hechos

I

Por mandamiento expedido el 13 de noviembre de 2002, por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Alicante, dimanante de juicio ejecutivo, seguido con el número 593/88, se ordena la ampliación de embargo sobre la finca registral 2509 del Registro de la Propiedad de Jijona, por importe de ocho millones de pesetas (48040,97 euros).

La situación registral de la finca es la que queda expuesta en el Fundamento de Derecho de la presente resolución.

II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Jijona fue calificado con la siguiente nota: Presentado bajo el asiento número 477, del Diario 115, y con número de entrada 7002/02, y previa calificación registral conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha sido denegada la anotación preventiva de la ampliación del embargo que se ordena en el precedente mandamiento, expedido el 13 de noviembre de 2002, por el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Alicante, dimanante de juicio ejecutivo, seguido con el número 593/88, en cuanto a la finca 2509, por haber sido ya practicada en virtud de mandamiento de fecha diecinueve de Julio de dos mil uno por ese Juzgado, según resulta de la anotación preventiva de embargo letra T, de la finca 2509, al folio 112, del tomo 1142, libro 215, de fecha siete de agosto de dos mil uno; y en cuanto a las restantes fincas, por aparecer inscritas a favor de personas distintas a los demandados, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 140 de su Reglamento. Contra esta nota cabe recurso gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la misma, de conformidad con el artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria. Jijona, a 26 de noviembre de 2002. El Registrador. Fdo., Martín Marcos Jiménez.

III

El Procurador de los Tribunales Don Luis Beltrán Gámir, en nombre y representación del B. de A., S.A., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la pretensión del recurrente es que se anote la ampliación del embargo inicial de acuerdo con lo que dispone el artículo 613 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que el único tercero es don Francisco C.R., al que el Juzgado le ha denegado su petición de que se alce el embargo porque considera que no es tercero. Que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil ha modificado todo el régimen anterior respecto al ámbito y cuantía de garantía de un embargo, de modo que la interpretación que da el Registrador lesiona y deja sin garantías al recurrente.

IV

El Registrador de la Propiedad de Jijona, don Martín Marcos Jiménez, emitió su informe y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 610, 613 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y 322 a 328 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002 y 6 de septiembre de 2003.

1. Situación registral de la finca:

Por la inscripción 2.^a aparece una finca inscrita a favor de don José Víctor R.C.

Aparece posteriormente una anotación de embargo por una cuantía de 2.789.897 pesetas de principal, anotación letra E, prorrogada por la letra G, a favor del Banco de A.

Con posterioridad aparece la inscripción 4.^a de la misma finca, por la que el titular registral embargado, don José Víctor R.C. hace dación en pago de deuda de dicha finca a favor de don Francisco C.R. y su esposa, por lo que se inscribe la finca a favor de estos últimos.

Aparece después una anotación preventiva de sentencia no firme en la que se expresa que ejercida por el citado don Francisco C.R. tercera de dominio para que se levante el embargo anotado con la letra E, se desestima la demanda de tercera.

Se presenta ahora mandamiento de ampliación del embargo anotado con la letra E para cubrir la responsabilidad de 8 millones de pesetas más (48.040,97 euros).

El Registrador deniega la constancia registral de la ampliación de embargo por hallarse las fincas inscritas a nombre de don Francisco y su esposa, personas distintas de don José Víctor, que es el embargado. El interesado recurre.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 26 de septiembre de 2003), si se trata de ampliar el embargo por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, puede hacerse constar la ampliación aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, salvo la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (es decir, salvo que la finca haya sido adquirida por virtud de otra ejecución). Lo que ocurre en el presente supuesto es que no resulta del mandamiento que la cantidad por la que ahora se quiere ampliar el embargo corresponda a la misma obligación que motivó la anotación letra E.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 1 de octubre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Jijona.

18896

RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la sociedad «CL. Cereales y Leguminosas Hispano-Marroquí, S. A.», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Madrid n.º X a inscribir un acta de asistencia a la Junta celebrada por la citada sociedad acompañada de una certificación de traslado de domicilio.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Manuel Vargas-Zúñiga de Juanes, actuando en nombre y representación de la sociedad «CL. Cereales y Leguminosas Hispano-Marroquí, S.A.» frente a la negativa del Registrador de la Mercantil de Madrid número Diez Don Carlos Luaces Saavedra, a inscribir un Acta de asistencia a la Junta celebrada por la citada sociedad acompañada de una certificación de traslado de domicilio.

Hechos

I

Se presenta en el Registro Mercantil de Zaragoza el Acta de la Junta General de la sociedad recurrente autorizada por notario de Zaragoza de fecha 29 de julio de 2004 acompañada de escritura de elevación a público de acuerdos sociales autorizada por notario de Barcelona el 25 de agosto de 2004.

Se expide por el Registrador de Zaragoza la certificación de traslado de domicilio practicándose la diligencia de cierre del Registro y se presenta toda la documentación citada en el Registro Mercantil de Madrid con fecha de 17 de noviembre de 2004. En la certificación se señala que en el acta consta la propuesta de denegación de aprobación de cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2000, 2001, 2002 y 2003.

II

Presentados los referidos documentos en el Registro Mercantil de Madrid son calificados 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/ellos los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables: El traslado de domicilio requiere que se cumplan los requisitos del Artículo 144 de la Ley de Sociedades Anónimas, entre los que se exige escritura pública. Tampoco se acompañan las cuentas de la Sociedad correspondientes a los últimos cinco ejercicios, como impone el artículo 19 del Reglamento del Registro Mercantil. Por otra parte, se advierte que todos los actos sociales anteriores al traslado corresponde que sean inscritos en el Registro de origen. Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del

documento, el interesado podrá: A) O bien solicitar, en el plazo de quince días contados desde la notificación que la presente calificación, que se proceda a una nueva calificación del documento por Registrador sustituto, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto (BOE de 2 de agosto) y conforme al cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2003 (BOE de 4 de agosto). O bien interponer recurso gubernativo, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la presente calificación, en los términos regulados en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, según la redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Madrid, 18 de noviembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Manuel Vargas-Zúñiga de Juanes, como Presidente y Consejero-Delegado de la sociedad recurrente «CL. Cereales y Leguminosas Hispano-Marroquí, S.A.», por haber sido subsanado el primero de los defectos expresados interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación únicamente respecto de los defectos segundo y tercero con apoyo en los siguientes argumentos: Que tanto en el Acta calificada como en la certificación de traslado consta que la Junta General no ha aprobado las cuentas de los ejercicios 2000, 2001, 2002 y 2003, que corresponden a los últimos ejercicios sobre los que cabe comprobación administrativa-tributaria, y como establece el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, en este caso no cabe el cierre registral, siendo evidente que además tampoco es posible por no haberse aprobado el depósito de las mismas. Que en cuanto al tercero de los defectos deben inscribirse en el Registro Mercantil de Madrid los acuerdos constituidos en el Acta puesto que el Registro de origen ya ha expedido la certificación de traslado y cerrado el registro a la sociedad.

IV

El Registrador informó y elevó su informe a esta Dirección General mediante escrito de 17 de Enero de 2005

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 218 a 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y 365 a 378 del Reglamento del Registro Mercantil, y Resolución de 4 de julio (2.ª) de 2001.

1. Se plantea en este recurso la denegación de un traslado de domicilio por no cumplir los requisitos establecidos en el artículo 19 del Reglamento del Registro Mercantil, concretamente porque de la certificación expedida por el Registro Mercantil del domicilio que es objeto de traslado se recogen únicamente las cuentas no aprobadas de los últimos cuatro ejercicios y no de los últimos cinco años tal y como resulta del citado precepto reglamentario.

2. El defecto no puede ser mantenido. Ciertamente es, como señala el Registrador en su nota que la razón de tal exigencia es que los terceros puedan conocer la situación económica de la sociedad, pero tan loable propósito debe entenderse en sus justos términos sin que una rigurosa interpretación del precepto pueda provocar una situación como la que ahora se plantea. Dicho de otro modo, la certificación reproducirá las cuentas de los cinco últimos ejercicios como máximo caso de haber más y en todo caso en los términos que resulten del Registro. Y así, es posible y obligado depositar las cuentas de un ejercicio posterior, sin el depósito de las de anteriores años en los supuestos reglamentariamente previstos (cfr. artículo 378.6 del Reglamento del Registro Mercantil), o sociedades que cambien de domicilio sin haber transcurrido ni siquiera un ejercicio social y por tanto sin haber depositado cuenta alguna.

3. Por otra parte tampoco es necesario el presentar las cuentas correspondientes al quinto año precedente. Para llegar a esta conclusión conviene precisar la naturaleza del cierre registral previsto en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónima. La duda estriba en considerarlo como una sanción por incumplimiento de la obligación del depósito de cuentas o un efecto registral de la falta de depósito. La cuestión no es baladí ya que en el primer caso se produciría una prescripción del cierre del Registro por el transcurso de tres años desde la fecha en que debió de hacerse el depósito (cfr. artículo 221.4 de la Ley de Sociedades Anónima) mientras que en el segundo caso hasta que no se extinguiera la obligación de conservar la documentación contable de la Sociedad (seis años cfr. artículo 30 del Código de Comercio) existiría el efecto registral del cierre.

Ya entendió el Centro Directivo (cfr. Resolución citada en los vistos) que el cierre registral es consecuencia de un incumplimiento y que subsiste, por disposición legal (cfr. artículo 221.1 párrafo 1 de la Ley de Sociedades Anónima) mientras persista dicho incumplimiento. Por tanto teniendo en cuenta el carácter excepcional de la normativa sancionadora y la interpretación favorable que debe de prevalecer a los afectados por ella, este Centro Directivo entiende que a los efectos de enervar el cierre

registral únicamente es necesario depositar las cuentas (o su constancia de no aprobación) correspondientes a los tres últimos ejercicios, por lo que en el caso planteado, habiendo acreditado la no aprobación de las cuentas de los últimos cuatro años, no sería necesario presentar las correspondientes al quinto año anterior, ni por tanto ser incluidas en la certificación a remitir al Registro correspondiente al nuevo domicilio social.

Por lo demás siendo efectivo el traslado al Registro Mercantil de Madrid procede la inscripción de los demás acuerdos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión y la nota del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde 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 diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 3 de octubre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número X de Madrid.

18897 *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana Torra Miquel, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell n.º 2 a practicar una nota marginal haciendo constar un derecho de retorno.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana Torra Miquel, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sabadell N.º 2, don Fernando de la Puente Alfaro, a practicar una nota marginal haciendo constar un derecho de retorno.

Hechos

I

Mediante instancia de fecha 15 de julio de 2003, doña Juana Torra Miquel, en calidad de arrendataria de la vivienda que se corresponde con la finca registral número 24398, señala que en Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sabadell, se ha declarado resuelto el contrato de arrendamiento sobre la vivienda, por aplicación de los artículos 62 y 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, Sentencia que si bien no es firme sí es ejecutable provisionalmente, y de esta forma, al amparo del artículo 68 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos, la solicitante es titular de un derecho de retorno a la vivienda referida, cuya constancia en el Registro solicita al amparo del artículo 15 del Reglamento Hipotecario. Se acompaña copia del contrato de arrendamiento y testimonio de la sentencia recaída.

II

Con fecha de 13 de enero de 2005, fue extendida la siguiente nota de calificación: «1. Dicho documento fue presentado en este Registro por primera vez en fecha 17 de julio de 2003, habiéndose devuelto al presentante en fecha 18 del mismo mes y año por no figurar debidamente liquidada del impuesto y no poder procederse a la calificación de la misma de conformidad con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. En el escrito en el que se le comunicaba dicho hecho se le avanzaba asimismo la posible calificación negativa que recaería si se devolvía el documento debidamente autoliquidado del impuesto en los términos que después se dirán. 2. Caducado el asiento de presentación anterior, fue presentado nuevamente el documento en fecha 10 de octubre de 2003 bajo el asiento 841 del diario 86. Por parte de quien suscribe fue extendido al pie del mismo nota de calificación negativa en fecha 14 de octubre de 2003, la cual fue debidamente notificada al presentante. Transcurrido el plazo reglamentario de vigencia del asiento de presentación y la de su prórroga en virtud de la indicada notificación, dicho asiento fue cancelado por caducidad. 3. Nuevamente presentada la instancia en fecha 12 de enero de 2005, causando el asiento de presentación indicado en el encabezamiento, acompañándose un testimonio de una Sentencia dictada el 25 de abril de 2003, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Sabadell y una simple fotocopia de determinado contrato de arrendamiento, deniego la inscripción solicitada de la constancia del derecho de