

conforme a lo establecido en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1.

**2628** *RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre depósito de las cuentas anuales de «Panadería Mallorca, S. L.».*

En el expediente 4/05 sobre depósito de las cuentas anuales de «Panadería Mallorca, S. L.».

### Hechos

#### I

Solicitado en el Registro Mercantil de Alicante el depósito de los documentos contables correspondientes al ejercicio 2004 de «Panadería Mallorca, S. L.», el titular del Registro Mercantil n.º I de dicha localidad, con fecha 2 de agosto de 2005, acordó no practicarlo por haber observado los siguientes defectos:

«1. Falta Informe de Auditoría emitido por el Auditor nombrado por el Registro Mercantil. Art. 205.2 L.S.A.

2.º Falta hacer constar en la certificación que las cuentas depositadas se corresponden con las auditadas. Art. 366.1.7.º R.R.M.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15.º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.»

#### II

La sociedad, a través de sus administradoras solidarias D.ª Silvia y D.ª Margarita García Javaloyes, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 12 de septiembre de 2005 alegando, en síntesis, que no existe Resolución del Registro Mercantil firme en el sentido de nombrar auditor, por lo que el hipotético fundamento de la nota de calificación deviene inexistente.

#### III

El Registrador Mercantil n.º I de Alicante, con fecha 13 de septiembre de 2005, emitió el preceptivo informe manteniendo la calificación recurrida.

Con posterioridad, mediante escrito de 21 de septiembre de 2005, que tuvo entrada en este Departamento el 30 de septiembre del mismo año, puso de manifiesto que con fecha 20 de septiembre de 2005 había tenido acceso al Registro un escrito de D. José Vicente García Javaloyes, socio minoritario solicitante de la auditoría, al amparo del artículo 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, por el que desistía de su solicitud, desistimiento que fue aceptado de plano.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 205.2 y 218 a 222 de la Ley de Sociedades Anónimas, Disposición Adicional 24 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 365 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.

Constando en el expediente que los dos defectos en virtud de los cuales el Registrador Mercantil n.º I de Alicante resolvió no practicar el depósito de las cuentas anuales derivaban de un previo expediente sobre nombramiento de auditor a instancia de un socio minoritario que posteriormente desistió de su solicitud, siendo aceptado de plano su desistimiento, debe estimarse el recurso interpuesto, puesto que, al no existir auditor, ni puede presentarse el informe de auditoría ni cabe exigir certificación acreditativa de que las cuentas depositadas se corresponden con las auditadas.

En su virtud, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación del Registrador Mercantil n.º I de Alicante.

Contra esta resolución los legalmente legitimados podrán recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil competente por razón de la capital de provincia 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 la Disposición Adicional 24 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y el artículo 86.ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Lo que, con devolución del expediente, traslado a V.S. para su conocimiento y a fin de que proceda a su notificación a la sociedad interesada.

Madrid, 13 de enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil n.º I de Alicante.

**2629** *RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Manuela Cobo Barquín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Jorgelina Marina Alejo, en representación de doña Manuela Cobo Barquín, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, Don Ricardo Mantecón Trueba, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### Hechos

#### I

En virtud de mandamiento expedido el día catorce de marzo de dos mil cinco, por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Medio Cudeyo, en autos de pieza separada de ejecución provisional 122/2005, se dispone que se tome en el Registro de la Propiedad anotación preventiva de demanda sobre determinadas fincas. Dicha medida cautelar deriva de un procedimiento de ejecución provisional de una sentencia dictada en autos de división de herencia, 260/04.

#### II

Con fecha de 23 de Marzo de 2005, se emite nota de calificación por la que el Registrador suspende parcialmente la toma de razón del documento destacando, entre otros, los siguientes extremos: «el Registrador que suscribe... ha resuelto no practicar la anotación solicitada en cuanto a la totalidad de la finca 8520, la nuda propiedad de las fincas 8620 y 8618, y la mitad indivisa de la finca 8613... Hechos: En el mandamiento calificado se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre varias fincas, y se observa respecto de algunas de ellas que en todo o en parte están inscritas a nombre de personas que no han sido demandadas... Fundamentos de derecho: El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece en sus dos primeros párrafos lo siguiente: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». Por todo ello se suspende la anotación preventiva de demanda ordenada, en cuanto a la totalidad de la finca 8520, la nuda propiedad de las fincas 8620 y 8618, y la mitad indivisa de la finca 8613, por aparecer inscritas dichas fincas y participaciones de fincas a nombre de personas que no han sido demandadas...».

#### III

Mediante escrito de fecha siete de Abril de dos mil cinco, doña Jorgelina Marina Alejo, en representación de doña Manuela Cobo Barquín, interpuso recurso gubernativo destacando los siguientes argumentos:

a) Nos encontramos en un procedimiento judicial de división de herencia de doña María Barquín, n.º 260/04 correspondiente al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Medio Cudeyo Solares. En dicho pleito se ha practicado el inventario de bienes mediante sentencia de 15 de febrero de 2005, y el Auto de 14 de Marzo de 2005 ha ordenado su ejecución provisional con mandamiento al Registro.

Por los fundamentos de dicha sentencia han de ser incorporados al inventario el valor de dichas fincas donadas en vida por la causante de la herencia, doña María Barquín Setien, por aplicación de los preceptos del Código Civil que la propia sentencia invoca. La razón de la incorporación de las fincas donadas radica en la necesidad de establecer el *quantum* del caudal de la herencia para determinar las legítimas y, en su caso, proceder a la anulación o reducción por inoficiosas de dichas donaciones.