

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.

Si estas donaciones están sujetas a la posible anulación o reducción, y las fincas sobre las que recaen están inscritas en el Registro, obviamente tiene que inscribirse la demanda que ha dado lugar al pleito para su conocimiento por los terceros y para evitar posibles abusos.

b) Al referido pleito sobre testamentaria no pueden ser llamados los terceros adquirentes de las fincas, dado que carecen de legitimación pasiva. Cosa distinta será, en su caso, si se promoviere pleito sobre la nulidad o reducción de las donaciones transmitidas a terceros.

El que compra una finca donada, cuando aún no se ha procedido a la partición de la herencia del donante, sabe que dicha donación puede estar sujeta a anulaciones o reducciones que se puedan derivar de la partición de la herencia.

c) En el pleito pudo alegarse por parte de los interesados la objeción registral que ahora plantea el recurso.

d) Estamos ante una ejecución de sentencia que por exigencias constitucionales y legales debe ser cumplida en sus propios términos. Así destacan los artículos 117 de la Constitución Española y el 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. El Registro no puede sin más dejar sin eficacia una sentencia. Otra cosa sería que los terceros registrales impugnasen la resolución registral de inscribir la demanda.

e) La negativa a inscribir lo ordenado por la sentencia podría causar perjuicios al recurrente.

#### IV

Don Ricardo Mantecón Trueba, Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, emitió informe de fecha 13 de Abril de 2005, remitiendo los documentos relativos al recurso a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. A su vez, se extiende diligencia de la misma fecha por la que se hace constar que se mantiene la calificación negativa frente a la interposición del recurso.

#### V

Mediante escrito de fecha 29 de Abril de 2005, se remite a la Dirección General las alegaciones presentadas por «Incorsa Cantabria SA», adquirente por compra de las fincas donadas, que solicitan la confirmación de la nota de calificación registral, considerando que son adquirentes de buena fe, esto es, terceros hipotecarios y que no les debe afectar la demanda interpuesta.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38.3 y 42.1 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Constitución Española; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de Febrero de 2000, 14, 18 y 19 de Mayo de 2001, 11 de Julio de 2001, 2 de Octubre de 2002.

1. El presente recurso se plantea frente a una calificación negativa del Registrador por la que se suspende la anotación preventiva de demanda ordenada en el mandamiento judicial presentado, en cuanto a la totalidad de una finca, la nuda propiedad de otras, y la mitad indivisa de una última, por aparecer inscritas dichas fincas y participaciones de las mismas a nombre de personas que no han sido demandadas. La demanda se ha formulado en un proceso judicial de división de herencia dirigido a establecer el *quantum* del caudal hereditario, determinar las legítimas y proceder a reducir por inoficiosas las donaciones efectuadas por el causante, sin que se haya demandado a quienes compraron las fincas a los donatarios.

2. El defecto ha de ser confirmado. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española) y, paralelamente, en el ámbito registral el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), junto con los de tracto sucesivo y legitimación (artículos 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria), impiden la práctica de la anotación solicitada sobre bienes inscritos a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento.

3. Alega el recurrente que el que compra una finca donada, cuando aún no se ha procedido a la partición de la herencia del donante, sabe que dicha donación puede estar sujeta a anulaciones o reducciones que se puedan derivar de la partición de la herencia. Sin embargo, no existe ningún precepto que (a diferencia del supuesto contemplado en el artículo 28 de la Ley Hipotecaria para las adquisiciones hereditarias) suspenda la fe publica registral respecto de quienes adquieren por compra bienes donados, ni que exceptúe la regla general de que la reducción de donaciones no puede producir efectos frente a terceros adquirentes que hayan inscrito sus títulos no constando en el Registro anotación de demanda alguna (cfr. artículos 647, 649 y 654 Código Civil en relación con el artículo 37 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 14 de enero de 2006.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares.

### 2630

*RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Gloria Pelleja Borotau, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, al practicar una ampliación de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Francesca Bordell Sarro, en representación de doña María Gloria Pelleja Borotau, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Mónica Santos Lloro, al practicar una ampliación de una anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

En virtud de mandamiento expedido el día diecisiete de diciembre de dos mil cuatro, por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona, acompañando testimonio del correspondiente auto, se dispone que se tome en el Registro de la Propiedad anotación sobre la ampliación de la ejecución, tramitada en autos 91/2002, que en su día motivó la anotación de embargo letra I, prorrogada por la K y subrogada por la M. Se amplía la ejecución en la cantidad de 28430,32 euros, de costas tasadas y aprobadas, más la de 37563 de costas prudencialmente fijadas para la ejecución.

El día veintiuno de enero de dos mil cinco se practicó la ampliación ordenada. Con posterioridad a la referida anotación figuran en el Registro otra anotación de embargo, así como la inscripción quinta de disolución de comunidad y adjudicación a favor de la señora Pelleja Borotau.

##### II

Mediante escrito de fecha 21 de febrero de 2005, que se presenta en el Registro de la Propiedad, se interpone recurso gubernativo en los siguientes términos:

a) El día 21 de enero la Registradora firmó y selló su calificación sobre el mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Barcelona. En la parte dispositiva del auto se declaraba ampliada la ejecución frente a la parte ejecutada, señalando una serie de personas entre las que no figuraba la recurrente. En el mandamiento se comete el error de hacer constar la descripción de la titularidad de la finca al mandamiento, creando confusión en la Registradora sobre el hecho de que la ahora recurrente pudo ser parte en el proceso o pudo existir alguna resolución judicial firme que le afectase. De este modo, la calificación es improcedente y no se ajusta a derecho. Por ello se solicita que se modifique la calificación y se dicte una nueva negativa que disponga que no cabe ampliación del embargo por cuanto la fecha de la resolución judicial es posterior a la de la adquisición por la recurrente.

b) La admisibilidad del presente recurso, frente a una calificación positiva, se funda, entre otros, en el artículo 326.

c) La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado que el respeto del Registrador a las resoluciones judiciales no impide que tenga obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión. Por otra parte, se cita un auto de la Audiencia Provincial de Girona, en el que se señala que el adquirente sólo ha de hacer frente al principal, intereses y costas contemplados en la anotación del Registro.

d) Si en algún momento se advirtió que era insuficiente la cantidad prudencialmente fijada en concepto de intereses y costas, anotada en el Registro, siempre se puede solicitar la mejora de embargo instando una ampliación del mismo y promoviendo una posterior anotación. En este