

constatación registral de las obras nuevas terminadas respecto de las cuales no puede acreditarse la obtención de la licencia urbanística y la certificación del técnico competente (ex artículos. 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones y 46 del Real Decreto 1093/1997), una serie de requisitos, entre los que se encuentran en su apartado a) «que se pruebe con certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», lo cual tiene su fundamento en asegurar que no exista duda acerca de la que la edificación que se describe en el título es la misma que aquella cuya terminación en fecha determinada, anterior al plazo previsto por la legislación urbanística aplicable para la prescripción de la infracción que hubiera podido incurrir el edificante, figura descrita en cualquiera de los medios probatorios reconocidos por el precepto reglamentario reconoce. Por ello, nada obsta a que la descripción de la edificación coincidente con el título y la antigüedad de la misma, se prueben por el mismo medio probatorio, o como en el caso objeto de recurso por medios probatorios distintos, la antigüedad por la certificación municipal y la descripción coincidente con el título por Certificación Catastral, siempre que como ocurre en el supuesto objeto de recurso no exista duda fundada de que uno y otro medio se refieren a la misma edificación.

3. En cuanto al segundo defecto, debemos señalar que aunque la declaración de obra nueva declarada en el título se realiza sobre la finca registral número 326 con la descripción que de la misma consta en el Registro (a salvo la modificación de sus linderos) lo que debería conducir sin más a su registración (artículos. 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento), al venir acreditada la descripción de la misma por una Certificación Catastral que la sitúa sobre una finca de una cabida muy inferior a la de la finca registral sobre la que se pretende su inscripción, unido al hecho de que en el título se expresa que la finca descrita se corresponde con dos fincas catastrales que allí se mencionan y cuyos datos catastrales se incorporan al título, una la catastral 106 con una superficie de 1731,71 metros cuadrados (muy cercana en cabida a la de la finca inscrita que es de 1669 metros cuadrados) y otra la catastral 107 con una superficie de 439,50 metros cuadrados, sin que al mismo tiempo se adapte la descripción de la total finca a la superficie que resulta de los datos catastrales, lo que supondría la declaración de un exceso de cabida o sin que se pretendiera la inmatriculación de la parte no inscrita, debe conducirnos a la confirmación del defecto alegado, pues no queda acreditado que la superficie sobre la que se asienta la edificación sea aquella que se encuentra inscrita y no lo esté sobre una finca no inmatriculada o sobre un exceso de cabida no constatado registralmente, sin haber cumplido en uno u otro caso los requisitos que la legislación hipotecaria se exige para la práctica de cada una de esas operaciones registrales (cfr. Artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota, desestimándolo en cuanto al segundo defecto que queda así confirmado.

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

Sra. Registradora de la Propiedad de Amurrio.

4257

RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Proco, S. A., contra la negativa del Registrador Mercantil número 12 de Madrid, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Patrick Jombart en nombre de Proco, S. A., contra la negativa del Registrador Mercantil número 12 de Madrid, don Adolfo García Ferreiro, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

Hechos

I

El día 23 de diciembre de 2004, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Alberto Bravo Olaciregui se elevaron a públicos los acuerdos adoptados por la Junta general extraordinaria universal de

accionistas y del Consejo de Administración de la compañía Proco, S. A., tomados en las respectivas sesiones celebradas el mismo día 17 de diciembre de 2004. En la certificación expedida por el secretario el día 17 de diciembre, en lo referente al acuerdo primero dice «Por parte del señor Secretario se da lectura a la propuesta de modificación de Estatutos propuesta por el Consejo de Administración y por votación unánime de los asistentes se acuerda modificar el artículo 10 de los Estatutos sociales, que adoptará la redacción que a continuación se transcribe: «Artículo 19. Las Juntas generales ordinarias y extraordinarias se considerarán válidamente constituidas, sea cual fuere el número de accionistas concurrentes cuando el capital, propio y ajeno representado por los mismos ascienda, por lo menos al 75% del capital social en primera convocatoria y al 60% en segunda convocatoria.»».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota. Defecto subsanable. Las mayorías de asistencia a la Junta establecidas en el artículo 19 de los Estatutos, vulneran lo dispuesto en los artículos 131 y 134 de la LSA que deben dejarse a salvo.

III

Don Patrick Jombart, en representación de Proco, S. A., interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó «Que el pacto estatutario establecido se limita a establecer un quórum de mayorías para la Junta mayor del fijado en la norma, al amparo precisamente de lo dispuesto en el artículo 103.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, respetando lo establecido en el artículo 102 de la Ley, es decir que la segunda convocatoria exija un quórum inferior a la primera. En cuanto al régimen de mayorías, nada se dice, por lo que en todo caso será aplicable el régimen establecido en los distintos artículos de la Ley de Sociedades Anónimas. Luego si para determinadas decisiones se precisa mayoría absoluta, así será exigido en la Junta y si bastara la simple igualmente lo será.»

IV

El Registrador Mercantil número 12 de Madrid emitió el preceptivo informe con fecha 28 de marzo de 2005, manteniendo en todos sus extremos la calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 del Código de Comercio 102, 103 y 131 de la Ley de Sociedades Anónimas, 142 y 148 del Reglamento del Registro Mercantil, Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de Mayo de 1957 y Resoluciones de 22 de diciembre de 1977, de 16 de abril de 1991 y de 19 de junio de 1992.

1. Se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales porque a juicio del registrador es necesario establecer en la nueva regulación del régimen de mayorías para la válida constitución de la Junta General, la expresa salvedad de las mayorías que respecto al cese de los Administradores resulta del artículo 131 y 134 de la Ley de Sociedades Anónimas.

El artículo cuestionado de los Estatutos establece que «Las Juntas Generales ordinarias y extraordinarias se consideraran válidamente constituidas, sea cual fuere el número de accionistas concurrentes cuando el capital, propio y ajeno representado por los mismos ascienda, por lo menos al 75% del capital social en primera convocatoria y al 60% en segunda convocatoria.»

2. En una sociedad eminentemente capitalista como la anónima prevalece el principio de amovilidad del Administrador, de modo que la separación de este podrá ser acordada, en cualquier momento por la junta general. Este principio característico del tipo social quedaría comprometido por las cláusulas estatutarias que, al fijar quórum o mayorías superiores a los establecidos en los artículos 93 y 102 de la Ley, dificulten directa o indirectamente el acuerdo de separación en detrimento de la agilidad revocatoria que la defensa del interés social normalmente exige. Sentado este principio, el argumento del recurrente de que el artículo 19 de los Estatutos cuestionado no infringe los artículos 131 y 134 de la Ley de Sociedades Anónimas, ya que se limita a establecer un quórum de mayorías para la Junta mayor del fijado en la norma pero que en cuanto al régimen de mayorías será aplicable en todo caso los distintos artículos de la Ley de Sociedades Anónimas, no puede ser admitido.

3. En efecto dicho artículo en cuanto no contiene salvedad alguna, contradice directamente el principio de libre revocabilidad del Administrador que es de orden público (cfr. STS 31 de mayo de 1957). La exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales, en función del alcance «erga omnes» de sus pronunciamientos, impide que pueda tener

acceso al Registro la cláusula estatutaria discutida ya que al no exceptuar la hipótesis apuntada, generaría, en conexión con la presunción de exactitud y validez del contenido del registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio), la duda sobre cual sería la efectiva mayoría exigida para la separación de los Administradores, si el sistema ordinario de quórum y mayorías previstos en la ley (cfr. artículo 102 Ley de Sociedades Anónimas) o el reforzado establecido en los Estatutos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota y el acuerdo 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, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86 ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 23 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número 12 de Madrid.

4258 *RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Trinidad Montero Peñas, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, a inmatricular una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Trinidad Montero Peñas frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Esther Ramos Alcázar, a inmatricular una finca.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Buitrago de Lozoya doña María Luisa Saura Fischer, con fecha 19 de noviembre de 2004, con el número 1.106 de protocolo, don Teófilo y don Anselmo Montero Montero, doña Trinidad, doña Aurora, don Antonio, y doña María Raquel Montero Peñas otorgaron escritura de aceptación y adjudicación de la herencia causada por doña Alejandra Montero Montero, solicitando la inmatriculación de la finca descrita con el número 5 del inventario.

II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna copia de dicha escritura fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: Con fecha 07/02/05, asiento de presentación 68/621 se presento a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de Adjudicación de herencia otorgada por la Notario doña María Luisa Saura Fischer, n.º 1106/2004 de su protocolo, que fue retirada y posteriormente devuelta a este Registro el día 21/03/05 habiendo sido calificada dentro del plazo legal. Fundamentos de Derecho.-De dicha calificación resultan como causas impositivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada, las siguientes: 1. Realizada nueva busca a la vista del título previo aportado, se suspende de nuevo la inmatriculación de la finca solicitada y descrita al n.º 5 del inventario, porque al tomo 951, libro 18 de Pinilla del Valle, folio 208, finca 1.827, aparece inscrita una casa en la calle Felicidad n.º 6, de dos plantas de unos 80 metros cuadrados por planta y que linda por el frente "con un patio mancomunado de unos 100 metros cuadrados, perteneciente a tres edificios, a través del cual se tiene acceso a la calle de situación", por lo que existe duda razonable de que se trate de la misma casa que ahora se pretende acceda al Registro, o, al menos, que el patio de la misma sea el mencionado patio mancomunado en la finca 1.827 (artículos 7 y 243 LH, 298 y 313 RH, 53 Ley 13/1996). Contra la presente nota de suspensión podrá: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presente notificación, de conformidad con los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, b) solicitar la intervención del Registrador Sustituto, conforme a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla. Igualmente podrá pedir expresamente la anotación preventiva prevista en el artículo 42, n.º 9, de la LH, según establece el artículo 19 de la misma. Torrelaguna a 11 de abril de 2005. La Registradora. Fdo. M.ª Esther Ramos Alcázar.»

III

Doña Trinidad Montero Peñas, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que ha aportado documentación que puede demostrar que no es la misma casa, tales como la información registral, con los linderos de la casa que se quiere inscribir y la ya inscrita; certificación del Ayuntamiento; escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que viene inventariada como número 5 la finca que se quiere inscribir; testimonio de auto de declaración de herederos abintestato de doña Alejandra Montero Montero; cuaderno particional de bienes por fallecimiento de don José Martín Sanz y doña Hilaria Ramírez Arribas; que con dicha documentación entiendo que queda demostrado que la vivienda que se pretende inscribir no tiene nada que ver con la ya inscrita; que también aporta el certificado emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Pinilla del Valle en el que se certifica que la finca ubicada en la calle Felicidad número 6 consta de una superficie de solar de 226 metros cuadrados, con un patio de 121 metros cuadrados, y por tanto no es la misma finca inscrita, ya que ésta linda con un patio mancomunado de unos cien metros cuadrados, es decir, menos que el patio que la finca que se pretende inmatricular tiene.

IV

La Registradora emitió informe en escrito de fecha 11 de julio de 2005 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 199, y 205 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985; de 4 de mayo de 1998; de 24 de abril de 2000, de 13 de enero y de 10 de marzo de 2001, de 11 de febrero de 2003 y de 27 de enero, de 11 de febrero y de 23 de noviembre de 2004; y de 29 de julio de 2005.

1. La causa de la calificación negativa radica en la alegación por la Registradora de la existencia de duda razonable de que la finca que se pretende inmatricular coincida, total o parcialmente, con otra finca ya inscrita.

2. El recurso no puede prosperar, por no ser el procedimiento hábil en estos supuestos. Como tiene reiteradamente establecido este Centro Directivo («vide» Resoluciones citadas en los «Vistos»), las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto.

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, 24 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelaguna.

4259 *RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Assumpció Martras Ballesté y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers número 3, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Assumpció Martras Ballesté y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.