

que respecto de la sociedad anónima (cfr. los apartados 1 y 2 del artículo 82 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y los apartados 1 y 2 del artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas).

La reducción meramente contable del capital social para compensar pérdidas aparece rodeada por la Ley de unas garantías básicas encaminadas a evitar que, a través de ella, se lesionen las legítimas expectativas e intereses de socios y acreedores, y que sustancialmente busquen asegurar la certeza de la situación de desequilibrio financiero en que se encuentra la sociedad y la necesidad de superarlo a través de aquel remedio. Así, el artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas impone, por un lado, y en su apartado 1, que la sociedad carezca de cualquier clase de reservas voluntarias o la cuantía que señala de reservas legales; y por otro lado, en el apartado 2 segundo, que el acuerdo tome como base un balance actualizado, verificado por auditor de cuentas y aprobado por la junta general.

Dada la función de garantía que, entre otras, desempeña el capital social, el rigor de las exigencias legales para su reducción ha de observarse escrupulosamente en la medida que puede comprometer las expectativas de cobro de los acreedores sociales, riesgo que también existe cuando tal reducción tan sólo persigue el restablecimiento del equilibrio entre aquél y el patrimonio, pues, si bien en este caso el activo social no varía, sí que posibilita que se puedan distribuir los beneficios futuros entre los socios, en lugar de ir destinados necesariamente a cubrir las pérdidas acumuladas (cfr. artículo 213.2 de la Ley de Sociedades Anónimas).

Y concluye la citada resolución de 17 de abril de 2000 que los resultados positivos provisionales a una fecha concreta son beneficios de la sociedad, que tienen en esencia la misma naturaleza que las reservas en sentido estricto, aun cuando no aparezcan contabilizados como tales, y su presencia veda la posibilidad de acudir a la reducción del capital para compensar pérdidas en cuanto los mismos se compensen con aquéllas. Por ello, tampoco en el presente caso cabe acoger el argumento del recurrente en el sentido de que los resultados del ejercicio en curso que arroja el balance que sirve de base al acuerdo tienen carácter provisional, y sólo si subsisten al cierre del ejercicio podrán convertirse en reservas mediante acuerdo de la junta general ordinaria. Y es que resulta indudable que, al ser contabilizados en el balance que sirve de base al acuerdo, esos resultados provisionales disminuyen el desequilibrio patrimonial que con la reducción del capital social se pretende corregir, por más que dicho balance sea el cerrado antes del final del ejercicio y las vicisitudes económicas de la sociedad posteriores a aquél puedan determinar luego la desaparición de esos resultados positivos.

2. Por último, este Centro Directivo debe recordar una vez más (cfr. las Resoluciones de 14 de diciembre de 2004, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26 y 27 de julio y 15 de noviembre de 2006) la obligación que tiene el Registrador de dar estricto y escrupuloso cumplimiento a la norma del apartado octavo del artículo 18 del Código de Comercio, introducido por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; advertencia ésta que se estima procedente habida cuenta de la trascendencia que la regularidad de la calificación negativa tiene, aunque se trate de una cuestión que no ha planteado el recurrente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador 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 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, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de marzo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6577

RESOLUCIÓN de 2 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Proyectos Ontígola, S. L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Justo Moreno Villarrubia y don José Ferrer Cambra, en nombre y representación, como Consejeros delegados mancomunados, de la mercantil «Proyectos Ontígola, S. L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María Victoria Tejas López, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 18 de octubre de 2005, ante don Carlos Acero Herrero, Notario de Belvis de la Jara, como sustituto del Notario de Aranjuez, don Francisco Calderón Álvarez, los cónyuges don M. C. L. y doña C. G. C. vendieron conjuntamente a la mercantil «Proyectos Ontígola, S. L.», representada por sus Consejeros delegados mancomunados, el pleno dominio de la finca registral 18262, parcela número 44 del plano de parcelación, procedente de la finca denominada Real Cortijo de San Isidro, paraje llamado «El Palomar», inscrita en el Registro de la Propiedad de Aranjuez.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Aranjuez, fue calificada con la siguiente nota: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto SUSPENDER SU INSCRIPCIÓN, por cuanto falta en la descripción, la de una participación indivisa de 1'148 0/00 avas partes en el lote comunal integrado por las parcelas 1.^a a 7.^a, que constituyen la finca registral 7208 al folio 210 del Tomo 1819 y que se debe transmitir conjuntamente con la parcela 44 (finca registral 18.262) que se enajena en el título calificado. ANTECEDENTES DE HECHO: La escritura se presentó a las doce horas y cincuenta minutos del día 12 de julio de 2006, asiento número 3181/0 del Diario 144. Entrada n.º 6059/2006, n.º protocolo: 5475. Notario: Calderón Álvarez, Francisco, de fecha 18 de octubre de 2005. Para mejor comprensión de la calificación efectuada, es necesario precisar los siguientes puntos: 1.—La parcela 44 que se transmite forma parte de la finca denominada «Real Cortijo de San Isidro en Aranjuez». Dicha finca matriz (registral 1214) era propiedad del Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) que hace más de 20 años la parceló y vendió a diferentes adquirentes. 2. Las ventas de dichas parcelas se han producido siempre con la simultánea enajenación inseparable de una participación por ambas partes indivisas de la finca 7.208. 3. La finca 7208 se define según el Registro como una finca de carácter comunal compuesta por siete parcelas distintas que son, en realidad, caminos, acequias, cauces, etc., destinados única y exclusivamente al servicio de las parcelas. El IRYDA quiso, con la venta de cada parcela con su participación indivisa que los propietarios corriesen con el mantenimiento de las zonas comunes. 4. Que tal fue la intención del IRYDA lo demuestra la propia redacción de la inscripción 1.^a de la finca comunal 7208 que tras la descripción de las siete fincas que la integran dice que se procede a la agrupación de las citadas parcelas «para que forme finca independiente con carácter comunal y se adjudique por avas partes indivisas a los compradores.» 5. La transmisión de las parcelas ha sido por tanto, siempre así: parcela más participación indivisa. Así también adquirió quien es ahora vendedor en la escritura calificada, don Manuel C. L. y esposa que cuando compraron la parcela 44 (ahora transmitida) según escritura autorizada en Aranjuez el 17 de diciembre de 1985 ante Don Carlos Villasante Santamaría compraron la citada parcela 44 y una participación indivisa de 1,148 0/00 avas partes de la finca 7208. Esa participación indivisa es la que ahora no se refleja en la escritura. Es mas, la citada escritura dice que el punto primero del otorgamiento que: «Don. vende la finca antes descrita y la participación indivisa que le corresponde.» 6. A mayor abundamiento, en el asiento de presentación (n.º 1790 del Diario 104) que motivó la escritura de 17 de Diciembre de 1985 se lee literalmente: «(se presenta) una escritura otorgada en Aranjuez el 17 de diciembre de 1985 por la cual Manuel C. L. compra una finca en el Real Cortijo de San Isidro con su anejo. 7. Por último, la condición de anejo de las participaciones indivisas de la finca 7208 respecto de las parcelas que integran el Real Cortijo de San Isidro resulta también de sendas escrituras (n.ºs de protocolo 1893 y 2300 de este año) autorizadas por el mismo Notario que autorizó la que ahora se califica y en las que, con toda nitidez, tras describir en cada una la parcela correspondiente que se enajena dice: «A esta finca le corresponde como anejo inseparable una participación indivisa de 0,2126 0/00 avas partes del lote comunal integrado por siete parcelas en el Cortijo de San Isidro inscritas al tomo 2159, libro 369, folio 142, finca 7208.». Fundamentos de Derecho: Artículo 18 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación registral negativa puede: A) Instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en la forma que determina el artículo 16 bis de dicha Ley (determinado dicho cuadro por la Resolución de 4 de julio de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). B) Acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación, al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia o en el mes siguiente a la Dirección General de los Registros y del Notariado,

aparte de la posibilidad de solicitar calificación sustitutiva en el plazo de 15 días, conforme se ha hecho constar en el párrafo precedente. C) Interponer cualquier otro recurso que estime oportuno. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de los interesados se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Aranjuez, 21 de agosto de 2006. El Registrador. Fdo. M.^a Victoria Tenajas López.

Solicitada calificación sustitutiva, fue efectuada por don José Medrano Cuesta como Registrador sustituto del Registro de la Propiedad de Madrid, n.º 16, el cual por nota de calificación de fecha 20 de septiembre de 2006, confirmó la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez.

III

Don Justo Moreno Villarrubia y don José Ferrer Cambra, en nombre y representación, como Consejeros delegados mancomunados de «Proyectos Ontígola, S. L.», interpusieron recurso contra las anteriores calificaciones, y alegaron: 1.—Que se considera que cualquiera que haya sido «la tradición o costumbre» o como la hayan querido denominar la Registradora o el Notario autorizante en otras ocasiones, las relaciones e instituciones en derecho son lo que son y no como les llamemos y, desde luego, esa participación indivisa de la finca registral 7208 no es técnicamente un elemento anejo a la finca, ni precisa ser transmitida conjuntamente con la registral 18262 para que la transmisión de ésta pueda tener acceso al registro. 2.—Que un elemento anejo es por definición, un espacio separado físicamente de su principal, pero del que jurídicamente forma parte integrante, de ahí que en su descripción y por ende en la constatación registral debe figurar dentro de la descripción del elemento principal el de su elemento anejo. Ello evidentemente no ocurre en el presente caso, como se deduce por lo demás de la nota simple informativa facilitada por el Registro al Notario para confección de la escritura y que obra unida a ella, en la que la descripción de la finca que se transmitía, la 18262 no hace mención a ningún anejo. 3.—Que en este caso no existe una vinculación «ob rem» entre ambas fincas. Esa vinculación por lo que supone de restricción o limitación del dominio debe ser de interpretación estricta y, en consecuencia, para que existiera debería haber sido así prevista expresamente por el dueño de ambas fincas. Por el contrario, en este caso el IRYDA, como titular primitivo de estas fincas se limitó en la primera inscripción de la finca 7208 a realizar una manifestación sobre el destino de la finca «agruparla para que formen finca independiente con carácter comunal y su adjudicación por ambas partes indivisas a los compradores», manifestación que sobre el destino de la finca o sobre su afectación económica o social a una actividad, no puede ser configurada en modo alguno como una vinculación «ob rem» con las importantes consecuencias jurídicas que tal limitación o restricción del dominio supone, sino por el contrario como una simple mención que no tendría que haber accedido al Registro y que en última instancia constando ya en él no puede tener mas alcance y efectos que los previstos en el artículo 89 de la Ley Hipotecaria. Que se reconoce que desde el punto de vista práctico hubiera sido deseable que junto con la finca vendida, registral 18262 se hubiera transmitido la participación indivisa de la 7208 y de hecho se va demandar a la parte vendedora a que complemente la transmisión con la de esa cuota indivisa por estar la transmisión de esta también en el acuerdo previo de venta, pero en tanto que la autoridad judicial se pronuncia, no es admisible que se niegue el acceso al Registro de la Propiedad.

IV

El Notario autorizante de la escritura informó que está totalmente de acuerdo con los fundamentos alegados por la sociedad recurrente y que hay que considerar lo que dice la Resolución de 27 de mayo de 1988.

V

La Registradora de la Propiedad informó con fecha 30 de octubre de 2006 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 9, 13, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de 27 de mayo de 1988.

1. Se presenta en el Registro una escritura de venta de una finca rústica. La Registradora suspende la inscripción por entender que con la finca vendida debe venderse también una participación indivisa de otra

que se define en el Registro como parcela comunal de otras entre las que se encuentra la vendida.

El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. No constando en la finca vendida ninguna referencia a la que se dice parcela comunal, tiene razón el recurrente al afirmar que no existe obstáculo para la enajenabilidad separada. La participación indivisa en la llamada finca comunal no puede considerarse como anejo inseparable de la vendida pues, para ser ello así, debería venir determinado en la Ley o resultar de la inscripción registral de la finca que ahora se vende, sin que exista tampoco en el folio de esta última afirmación alguna de vinculación «ob rem» que en ningún caso se puede presumir ni establecerse de forma tácita.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 2 de marzo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

6578

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Javea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calpe, a practicar una anotación preventiva de embargo.

En el recurso interpuesto por don Alberto Pastor Rodríguez, Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Javea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calpe, don José Simeón Rodríguez Sánchez, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 21 de julio de 2006, recaído en el Expediente Administrativo de Apremio 901020000000000610, seguido por la Unidad de Recaudación del Ayuntamiento de Javea, contra V, S. A., se ordenó la anotación preventiva de embargo sobre determinadas fincas de su propiedad del Registro de la Propiedad de Calpe.

II

Presentado el mandamiento en el referido Registro fue calificado con la siguiente nota: Examinado mandamiento de anotación preventiva de embargo de fecha 21 de julio de 2007, expedido en el Ayuntamiento de Javea, expediente 901020000000000610 y que ha causado el asiento de presentación 622 del diario 54, Referencia 6138 de 2006, fecha de entrada 21 de julio de 2006, siendo interesado Ayuntamiento de Javea, se suspende la extensión del asiento solicitado por que: Resulta: Hechos 1. El Ayuntamiento de Javea no tiene competencia para trabar embargo directamente en actuaciones de Recaudación Ejecutiva que afecten a bienes situados fuera del territorio de dicha corporación. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. 2. En relación con el caso concreto, la regulación de los artículos 6 y 8 de la Reguladora de las Haciendas Locales en interpretación recogida en resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 2006, que dice: «El artículo 8 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales expresamente recoge que las actuaciones en materia de inspección o recaudación ejecutiva que hayan de efectuarse fuera del territorio de la respectiva entidad local en relación con los ingresos de derecho público propios de ésta deberán ser practicados por los órganos competentes de la correspondiente Comunidad Autónoma o el Estado según los casos, previa solicitud del presidente de la Corporación», y el alcance de la calificación registral de los documentos administrativos en cuanto a la competencia que se recoge en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Contra esta nota de calificación, y sin perjuicio de utilizar cualquier otro medio impugnatorio que se entienda procedente, los legalmente legitimados pueden interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que debe presentarse en este Registro en el plazo de un mes desde la notificación de la presente, siguiéndose los trámites previstos en el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que introduce los nuevos artículos 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, así como puede ins-