

de Sociedades Anónimas, atendiendo únicamente a la discriminación que el acuerdo supone para los accionistas, establece la necesidad de acuerdos mayoritarios separados de los grupos de accionistas que quedan configurados por esa desigual repercusión de la decisión a adoptar (y ello aun cuando no haya perjuicio para un grupo, como podría ocurrir, por ejemplo, en el caso de eliminación de las cláusulas de restricción a la transmisión para unas acciones, manteniéndolas para las restantes). También existen supuestos en que la discriminación implica derecho de veto individual (cfr. artículo 252.2 de la Ley de Sociedades Anónimas), e hipótesis en que la protección de las minorías se traduce en un vacatio temporal para la eficacia del acuerdo (cfr. artículo 146 de la Ley de Sociedades Anónimas), o en un derecho de separación (cfr. 147 y 149.2 de la Ley de Sociedades Anónimas).

3. A lo anterior ha de añadirse que precisamente por esa diversidad de fundamento de cada una de esas previsiones legales, es perfectamente posible la necesidad de su aplicación cumulativa, si existe concurrencia de las razones que las determinan. Así ocurre en el caso debatido, que no es simplemente de reducción de capital con amortizaciones de algunas acciones (como prevé el artículo 164 de la Ley de Sociedades Anónimas), sino de reducción de capital con amortización sólo de todas las acciones pertenecientes a tres socios, lo que implica su salida de la sociedad; el acuerdo es, por una parte, radicalmente discriminatorio, y por otra, afecta a la posición jurídica individual de los socios salientes (trasciende por tanto a la mera modificación estatutaria, para incidir sustancialmente en el propio aspecto contractual) y, en consecuencia, no sólo procede la aplicación de las disposiciones de protección de esos socios salientes que ven tan radicalmente alterada su posición jurídica individual (y que, por tanto, deben ser protegidos de forma individualizada pues, no existe un interés común a defender por más que sean tres los salientes), sino también la de las señaladas para el caso de la discriminación inherente al acuerdo, las cuales permitirán evitar que los salientes, por razón de su participación en la sociedad, puedan imponer a los demás tal decisión (obsérvese la discriminación que el acuerdo supone pues, con independencia de la adecuada o inadecuada valoración de las acciones a amortizar, los salientes obtendrán la restitución inmediata de sus aportaciones, en tanto que los demás, para conseguir el mismo efecto, deberían sujetarse al trámite liquidatorio legalmente previsto).

4.º Ahora bien, puesto que, en el caso debatido, media la conformidad individual de cada uno de los socios salientes, y el acuerdo fue aprobado por el 99,85 por 100 del capital representado en la Junta (siendo la participación de los salientes del 40 por 100), han de entenderse satisfechas todas las garantías que en el caso debatido se imponen en favor de unos y otros accionistas, por más que el acuerdo haya sido adoptado en Junta general y sin votación separada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 1 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona número X.

7085

RESOLUCIÓN de 2 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Francisca Vicente Soto contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts a inscribir una segregación de finca y levantamiento de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Ferreres Vidal, en nombre de doña Francisca Vicente Soto, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts doña María Rosario Fernández de Ateca a inscribir una segregación de finca y levantamiento de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de tercería de dominio-cognición número 35/1993, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliu de Llobregat, promovidos por doña Francisca Vicente Soto, contra don Venancio Casanellas Mestres y el Ayuntamiento de Cervelló, el 11 de mayo de 1994

se dictó sentencia en la que se declara la plena validez y eficacia de la compraventa pactada en documento privado de fecha 23 de marzo de 1977, y, en consecuencia, que doña Francisca Vicente Soto es dueña en pleno dominio de la parcela número 35 de la urbanización «Mas de Can Pi», finca registral número 224 del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts, debiendo alzarse el embargo trabado sobre este bien, anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad por mandamiento del Recaudador de Tributos Municipales del Ayuntamiento de Cervelló, de 8 de junio de 1992.

El 23 de diciembre de 1994, el ilustrísimo señor Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sant Feliu de Llobregat dictó mandamiento ordenando al señor Registrador de Sant Vicenç dels Horts que, previa segregación de la finca matriz originaria, se proceda a inscribir a nombre de doña Francisca Vicente Soto el dominio de la parcela que antes se ha dicho, y que se proceda, también, al alzamiento del embargo obrante, en cuanto afecte a la finca propiedad de la citada señora, sin perjuicio de dejar subsistente dicha carga sobre el resto de la finca matriz (finca registral número 224).

II

Presentado el anterior mandamiento y testimonio de la sentencia de 11 de mayo de 1999 en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los defectos subsanables: 1) No consignarse la totalidad de las circunstancias personales de la adquirente, necesarias para practicar tal inscripción, según lo preceptuado en el apartado a) de la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, y 2) no ser el precedente documento válido para proceder a la segregación contenida en el mismo, pues dicha segregación debe formalizarse mediante escritura pública, según lo preceptuado en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario. Se acompaña testimonio de la sentencia de fecha 11 de mayo de 1994 dictada en el procedimiento a que se refiere el precedente mandamiento, en el que consta el cajetín acreditativo de haber sido presentada la auto-liquidación correspondiente.—Sant Vicenç dels Horts, 22 de marzo de 1995.—La Registradora, María Rosario Fernández de Ateca».

III

El Procurador de los Tribunales don Carlos Ferreres Vidal, en representación de doña Francisca Vicente Soto, interpuso recurso gubernativo contra el segundo defecto de la anterior calificación, y alegó: A) Que el segundo de los defectos no es ajustado a derecho. 1.º Que la Registradora desconoce la reforma del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, efectuada en virtud del Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre. Pues antes de la reforma se trataba de un precepto imperativo de carácter prohibitivo (no podían practicarse), pero tras la reforma se le ha dado un carácter dispositivo, flexible, en el sentido de no excluir otro vehículo formal, para practicar la correspondiente inscripción. 2.º Que este criterio es mantenido por la doctrina. 3.º Que la Ley de Patrimonio del Estado de año 1964, en los artículos 43 y 86 del Reglamento, admite como documento para hacer constar las operaciones citadas, el traslado o certificación de la disposición administrativa en cuya virtud se verifique, que es una excepción a la regla general del artículo 50 antes citado, así como en los censos de actas de ocupaciones y pago de las expropiaciones. 4.º Que no hay que olvidar que el artículo 3 y concordantes de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, están contemplando el título inscribible en su vertiente «formal», siendo más trascendente la «sustantiva». 5.º Que el criterio «excesivamente formalista» de la señora Registradora, choca con la reiteradísima doctrina de nuestro Tribunal Constitucional, poco dada a interpretaciones «ceñidamente formalista». 6.º Que, por último, también debe recordarse lo que dispone el artículo 3 del Código Civil. B) Que la sentencia recaída en los autos de referencia, viene a cumplir el formalismo de constituir un vehículo adecuado para posibilitar el acceso del Registro de la Propiedad de unos actos realizados por las partes en documento privado; o sea, en el título inscribible exigido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que tal formalismo suponga constitución, modificación o alteración de lo pactado por dichas partes en el contrato privado suscrito por las mismas y testimoniado junto con la sentencia. C) Que la señora Registradora solamente señala la norma por la que se deniega la inscripción, infringiendo el deber de fundamentar las resoluciones.

IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó: Que sólo se recurre el segundo defecto de la nota. Que se entiende que no hay ninguna dife-

rencia entre la anterior y la actual redacción del artículo 50 del Reglamento Hipotecario; tanto una y otra tienen una imperatividad muy clara en cuanto a la necesidad de escritura pública y sin que un contrato privado, aunque haya sido aportado a los autos, pueda ser considerado como un documento público nada más que respecto a aquel contenido que la sentencia judicial declare, pero no en cuanto a una segregación que no ha sido ordenada por el señor Juez. Que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, se refiere los documentos inscribibles en relación con los títulos del artículo 2 de la misma Ley, y en este último no se regula para nada el acto de segregación, sino únicamente los actos traslativos para los cuales sí constituye título la sentencia tal y como resulta del artículo 3. Que en el caso presente la Sentencia no declara que se practique ninguna segregación, la cual afectaría no solo la parte segregada sino también la descripción del resto, lo cual ha de tener lugar en virtud de escritura pública otorgada en trámites de ejecución de Sentencia o bien por el señor Juez, en rebeldía del demandado y no través de un mandamiento, dado que éste no es la ejecutoria que se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, siéndolo la Sentencia en la que no figura la operación de segregación. Que, por ello, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria carece aquí de relieve al no estar en presencia de un documento judicial se segregación. Que toda segregación lleva consigo una operación de deslinde o de delimitación entre la porción segregada y la finca resto, que sólo con la garantía del consentimiento del titular registral o, en su defecto, través de una declaración en sentencia firme, podría inscribirse. Que no se incurre en ningún formalismo, sino en requisitos de fondo, pues respecto una finca que es objeto de derechos, el Registrador no puede, de oficio, modificar su situación registral sin las citadas garantías. Que, en todo caso, tiene como característica esencial ese aspecto formalista en el sentido de quedar precisados todos los requisitos que acompañan al documento público en virtud del cual va producirse la modificación del derecho que se trate. Que conforme lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, la operación de segregación está sujeta al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Que precisamente través del documento que se pide sería objeto de liquidación como acto jurídico documentado, porque tal impuesto sólo puede recaer sobre aquello que se documenta efectos de inscripción, y en el presente caso no se ha documentado la segregación ni en escritura pública ni en sentencia que se declare el dominio. Que las citas legales que hace el recurrente a disposiciones administrativas, sólo son aplicables a los casos que contemplan, que ninguno es igual al que aquí se estudia. Que, por último, se cita el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 22 de octubre de 1993.

V

La ilustrísima señora Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Institución, número 2 de Sant Feliu de Llobregat informó haciendo referencia a los autos del juicio de tercería de dominio-cognición con el número 35/1993.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota de la Registradora, fundándose en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario.

VII

El Procurador de los Tribunales, don Alfredo Martínez Sánchez, en representación de doña Francisca Vicente Soto, apeló el auto presidencial reiterando lo que se expone en el escrito del recurso gubernativo en lo referente al artículo 50 del Reglamento Hipotecario, y considerando que el supuesto de hecho del auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 22 de octubre de 1993 es diferente al que aquí se contempla.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 100 de la Ley Hipotecaria; 50 y 100 de su Reglamento y la Resolución de 24 de abril de 1998:

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes: a) Mediante documento privado se segrega parte de una finca la cual es objeto de promesa recíproca de compraventa. b) Embargada la finca total, se interpone demanda de tercería de dominio solicitando el alzamiento del embargo y la declaración de plena validez de la compraventa. c) La sentencia declara La plena eficacia de la compraventa y, en consecuencia

declara así mismo que debe levantarse el embargo. d) A solicitud de la demandante, la Juez expide mandamiento ordenando la inscripción, previa segregación de la finca objeto del procedimiento. e) La Registradora suspende, además de por otro defecto no recurrido, por el de no ser el mandamiento título hábil para la segregación, estimando debe realizarse en escritura pública.

2. Siendo el título de la segregación la sentencia firme, testimonio de la cual se acompaña al mandamiento, pues, al ordenar el fallo que se levante el embargo sobre la parte de la finca registral que se describe, el mandamiento es una simple ejecución de aquélla, el título presentado es suficiente para practicar la segregación, ya que esto no es un acto voluntario del titular, sino consecuencia de una actuación judicial, respecto de la cual, además, han de tenerse en cuenta los límites que tiene el Registrador en la calificación de los documentos judiciales, de conformidad con lo que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 2 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

7086

RESOLUCIÓN de 3 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Josep Revoltós Recarens, en representación de la comunidad de propietarios «El Mirador», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palafrugell don Carlos Llorente Birba a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Ángel Joaquinet Ibarz, en nombre de don Josep Revoltós Recarens, en representación de la comunidad de propietarios «El Mirador», de la calle S'Antiga, sin número, de Begur, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palafrugell don Carlos Llorente Birba a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En autos de juicio de cognición número 495/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de La Bisbal, en reclamación de cuotas comunitarias impagadas a instancia de la comunidad de propietarios «El Mirador», de la calle S'Antiga, sin número, de Begur, contra la entidad mercantil «Nostra Llar Tres, Sociedad Limitada», titular registral de la vivienda dúplex, bloque 4 de la parcela 1-A, se hizo constar en la demanda que la totalidad de la cantidad reclamada correspondía a la deuda generada durante los años 1992 y 1993, por lo que quedaba amparada por lo prevenido en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal y se solicitó en la misma el embargo preventivo de la finca deudora y la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad correspondiente.

El embargo preventivo fue denegado por auto de 3 de diciembre de 1993, y fue admitida la anotación preventiva de la demanda por providencia de la misma fecha, librándose el correspondiente mandamiento al Registrador el 9 de junio de 1994, y el 14 de julio de 1994 se libró un mandamiento adicional, aclarando diversos extremos. Calificados dichos documentos por el Registrador con diversos defectos, en los que se considera que hay una confusión sobre la medida a adoptar. En virtud de lo anterior por la ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de La Bisbal se dictó providencia con fecha 8 de mayo de 1995, aclarando que la anotación preventiva procedente es la demanda en garantía de las responsabilidades que se reclama, con fundamento en el artículo 9.5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto la finca en cuestión está afectada con carácter preferente a las cuotas devengadas el último año y la parte vendida de la anualidad corriente a computar desde la fecha de la presentación de la demanda.