

16.2.º, 51 y 54 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 9 de febrero de 1898, 16 de julio de 1902, 28 de marzo de 1903, 14 de diciembre de 1912 y 23 de marzo de 1994.

1. Dividido un edificio en régimen de propiedad horizontal, las dueñas del mismo se reservan en los estatutos respectivos, el derecho a elevar las plantas que ahora o en lo sucesivo permitan las ordenanzas municipales para ellas y sus sucesores, con previsión de fijación de cuotas entre las existentes y las que se edifiquen en proporción a la superficie resultante. El Registrador suspende la inscripción por indeterminación de dicha cláusula estatutaria, al conculcar el principio de especialidad ya que a) no se concreta el número de plantas a edificar, y b) no queda especificado hasta cuando las dueñas del edificio van a poder seguir haciendo uso de dicha facultad que se reservan ya que el derecho de vuelo no tiene fijado plazo para su ejercicio.

2. Ciertamente, las exigencias del principio de especialidad, que impone la delimitación precisa y completa de los derechos que pretenden su acceso al Registro así en sus elementos subjetivos y objetivos, cuanto en su contenido y alcance (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario), impediría la inscripción de un derecho como el cuestionado que, además de presentar contornos especialmente difusos, produce una clara indeterminación en la extensión de los derechos de propiedad especial y separada recayente sobre los distintos pisos y locales configurados como elementos privativos en el régimen de propiedad horizontal constituido (la cuota que en los elementos comunes corresponde actualmente a cada uno de los pisos y locales, así como las características generales del complejo urbanístico, quedarán en una situación permanente de provisionalidad, en función de la siempre posible modificación de las ordenanzas municipales). Lo que ocurre en el caso debatido es que tras esa aparente falta de determinación (no especificación del número de plantas a construir, del plazo de desenvolvimiento o realización de la construcción, duración, imprecisión de los criterios de fijación de las futuras cuotas en la comunidad, etc.), lo que subyace no es un derecho real de los configurados en el artículo 16.2.º del Reglamento Hipotecario, imperfectamente definido, sino la sustracción a los propietarios de la finca edificada (y con carácter perpetuo) de una facultad dominical, que eventualmente puede surgir en el futuro, cual es, la materialización del aprovechamiento urbanístico adicional que posibilite en cada momento el planeamiento urbanístico, esto es, la de adquirir los nuevos usos o intensidades edificatorias susceptibles de apropiación que puedan definirse en lo sucesivo con arreglo a la normativa urbanística (vid. artículos 5, 8, 23, 26, 31 de la Ley del Suelo); se trataría, pues, de un derecho a hacer propia, si surgiera, una facultad que en otro caso habría de integrar el derecho dominical que hoy se ostenta y que se prevé transmitir (algo así como un derecho perpetuo a los tesoros ocultos de una finca o a las futuras accesiones naturales en los casos de los artículos 368 y siguientes del Código Civil), lo cual en modo alguno puede considerarse como verdadero derecho real (ni, por tanto, ser susceptible de inscripción, conforme al artículo 1 y 2 de la Ley Hipotecaria) pese a la libertad de creación de tales derechos reales que rige en nuestro ordenamiento jurídico (vid. artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), pues se conculcan los límites y exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes (dada su significación económico-política y su trascendencia «erga omnes») que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (vid. artículos 513, 526, 546, 1.608, 1.655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad.

3. En cuanto al tercero de los defectos de la nota, debe confirmarse igualmente el criterio del Registrador toda vez como tiene declarado reiteradamente este centro directivo (vid. Resoluciones de 9 de febrero de 1898, 16 de julio de 1902, 28 de marzo de 1903, 14 de diciembre de 1912 y 23 de marzo de 1994) el principio de especialidad que impone la determinación precisa y complementaria del contenido y alcance de los derechos que pretenden su acceso al Registro (vid. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), exige en los casos de cotitularidad sobre el derecho inscribible la especificación de la concreta participación que a cada cotitular corresponde (cfr. artículo 54 del Reglamento Hipotecario), sin que baste la mera presunción de igualdad derivada de los artículos 393 y 1.138 del Código Civil, presunción que en modo alguno define, dado su carácter de tal, la verdadera extensión del derecho de cada titular.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

Madrid, 6 de noviembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

28120 RESOLUCIÓN de 11 de noviembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Morell Villar, en su calidad de Presidente y Consejero delegado de la mercantil «Objetivo 3000, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XV, a inscribir una escritura de cese y nombramiento de cargo de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Andrés Morell Villar, en su calidad de Presidente y Consejero delegado de la mercantil «Objetivo 3000, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador Mercantil número XV, a inscribir una escritura de cese y nombramiento de cargo de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El día 27 de julio de 1995, mediante escritura pública autorizada ante el Notario de Barcelona don Carlos Cabadés O'Callaghan, se elevaron a público los acuerdos adoptados por la sociedad «Objetivo 3000, Sociedad Limitada», en su Junta general extraordinaria y universal, celebrada el día 30 de junio de 1995. Entre los acuerdos adoptados se aceptó la renuncia presentada por una serie de miembros del Consejo de Administración de dicha sociedad. En la misma reunión, encontrándose la totalidad de los miembros del Consejo de Administración, se constituyeron en Junta del mismo, acordando revocar la condición de Vocal de dicho Consejo de don Andrés Morell y designándolo seguidamente y en el mismo acto Presidente del Consejo de Administración.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Al revocar a don Andrés Morell Villar la condición de Vocal del Consejo de Administración, dicho señor pierde la cualidad de Consejero por lo que no se le puede nombrar Presidente ni ostentar el cargo de Consejero delegado, siendo de advertir que el Consejo se quedaría con solo dos miembros, inferior al mínimo que establece el artículo 21 de los Estatutos sociales. Artículo 124.d) RRM. En el plazo de dos meses, a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 11 de octubre de 1995. El Registrador, Juan Pablo Ruano Borrella.»

III

Don Antonio González de la Rubia, en su calidad de presentador de la escritura, interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que en la sesión del Consejo lo que se acepta es la dimisión de don Andrés Morell como Vocal del mismo, no como miembro del Consejo de Administración, ya que para nombrar y revocar tal condición, conforme al artículo 20 de los Estatutos de la sociedad, será competencia de la Junta general de socios. Que en este supuesto, el señor Morell ve revocada su condición de Vocal del Consejo quedando indemne su condición de Consejero delegado.

IV

El anterior escrito fue devuelto con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Se insiste en el defecto señalado. Para entender el escrito presentado como recurso gubernativo es necesario legitimar la firma de quien lo suscribe (artículo 67 y 70 RRM). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo

de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 7 de noviembre de 1995. El Registrador, Juan Pablo Ruano Borrella.»

V

El día 17 de noviembre se presenta el anterior escrito con la firma legitimada.

VI

El Registrador Mercantil de Madrid número XV acordó confirmar la nota de calificación en todos sus extremos sin que haya lugar a la reforma solicitada, y alegó: Que claramente resulta de la certificación aportada, que en el caso que se estudia, se trata de dos reuniones simultáneas de Junta y Consejo; y en estas reuniones se revoca a don Andrés Morell Villar la condición de Vocal del Consejo, lo que ha de entenderse hecho por la Junta, pues en caso contrario no tendría ningún significado, y así lo están acordando los socios en reunión universal y por unanimidad. Que el supuesto se centra en resolver si las expresiones «vocal» y «miembro» del Consejo de Administración son términos equivalentes. Que es evidente que el modo más técnico de designar a los Consejeros, aparte de esta expresión, es la de componentes del Consejo de Administración, como pone de relieve la Resolución de 13 de abril de 1981. Que, sin embargo, no cabe olvidar que tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General de los Registros y del Notariado emplean indistintamente dichas expresiones. Que, igualmente, debe tenerse presente que el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas emplea ambos términos. Que, finalmente, tampoco debe olvidarse la definición que de «vocal» da el Diccionario de la Lengua de la Real Academia Española. Que, consiguientemente, entendida la «revocación» de la condición de Vocal del Consejo de Administración a don Andrés Morell Villar como cese en su calidad de Consejero, efectuada por la Junta general, la pérdida de dicha condición impide que dicha persona pueda ser designado Presidente del Consejo, así como Consejero delegado del mismo debiendo, para esto último, acudir al apoderamiento o representación voluntaria.

VII

Don Andrés Morell Villas, en su calidad de Presidente y como Consejero delegado de la mercantil «Objetivo 3000, Sociedad Limitada», se alzó contra el anterior acuerdo, y alegó: Que el 30 de junio de 1995, la sociedad «Objetivo 3000, Sociedad Limitada», celebró dos reuniones completamente independientes, una de la Junta general extraordinaria y universal y otra del Consejo de Administración de la sociedad, aunque en unidad de acto y recogidas en la misma acta. Que no ofrece duda que la revocación del carácter de Vocal del Consejo de don Andrés Morell, operada en la segunda de las reuniones no implica una revocación de su cargo de miembro del Consejo de Administración (pues es competencia de la Junta general), sino únicamente la condición específica que ostentaba dentro del Consejo de Administración, quedando indemne su condición de miembro del mismo, y que por acuerdo inmediatamente posterior al Consejo le asignó un nuevo cargo, sin haber perdido su condición de miembro. Que para interpretar el acuerdo en sus justos términos se debe analizar el significado del término «Vocal» y para ello es necesario acudir simplemente al valor que la sociedad ha otorgado a este vocablo. Que para ello se debe acudir al momento del nombramiento del cargo de Vocal del propio señor Morell Villar, es decir, la reunión de la Junta general extraordinaria y universal de socios y del Consejo de Administración de fecha 10 de enero de 1995, que es del mismo cariz que la hoy recurrida, puesto que se realizó en primer lugar la reunión de la Junta general, en la que se aceptó la renuncia de dos miembros del Consejo de Administración y se nombraron cinco nuevos miembros de dicho Consejo, y en segundo lugar una reunión del Consejo de Administración en la que se revoca la condición de Secretario del Consejo de don Andrés Morell Villar y se le designó Vocal del mismo. Que de lo anterior, que son expresiones textuales, se puede deducir que la sociedad denomina «miembros» a cada uno de los componentes de su Consejo de Administración y éste designa bajo el nombre de «Vocal» una función específica a desarrollar por uno de sus miembros dentro del propio Consejo y no la propia condición de miembro. Que, por consiguiente, al no perder el señor Morell su condición de miembro del Consejo de Administración, es perfectamente válido su nombramiento como Presidente en aquella reunión del Consejo. Que, por otro lado, ninguno de los acuerdos adoptados por el Consejo de Admi-

nistración de la sociedad de fecha 30 de junio de 1995 revoca la condición de Consejero delegado al señor Morell, por lo que debe entenderse que el mismo sigue vigente, aunque varíe el cargo concreto a desarrollar por tal persona dentro del Consejo, siendo independiente de la delegación permanente de facultades confiada en su día a tal persona.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas y 68 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

1. Según la nota de calificación, al revocar a determinada persona la condición de Vocal del Consejo de Administración pierde su cualidad de Consejero, por lo que no puede ser nombrada Presidente ni ostentar el cargo de Consejero delegado. En la decisión ahora recurrida el Registrador considera que, al tratarse de unos acuerdos adoptados en reuniones simultáneas de Junta y Consejo, la revocación de la condición de Vocal del Consejo debe entenderse como cese en su calidad de Consejero efectuado por la Junta general.

2. Es cierto que habitualmente y en alguna disposición normativa, como la del artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas, se emplean como equivalentes los términos de «Vocal» y de «miembros del Consejo», pero ello no impide que en algunas ocasiones pueda utilizarse el primero de tales términos en una aceptación más limitada, para referirse a uno de los distintos puestos del Consejo de Administración sin otra categoría especial. Esto ha ocurrido en el presente caso, y así, de la certificación de acuerdos sociales que sirve de base para la elevación a público de los mismos resulta que primero son adoptados por la Junta de socios determinados acuerdos (entre ellos, la aceptación de la renuncia de cierto señor «a sus cargos de miembro del Consejo de Administración y Vocal del mismo») y, «acto seguido», es el Consejo el que acuerda «revocar la condición de Vocal del Consejo de Administración» al ahora recurrente y designar a éste Presidente, además de presuponer que continúa en el cargo de Consejero delegado, al nombrar a otra persona en este cargo para que lo ejerza mancomunadamente con aquél.

3. Si bien la redacción de la certificación en el sentido de «revocar la condición de Vocal del Consejo de Administración» para nombrarle Presidente puede ciertamente crear confusión, por la utilización en este caso en sentido restrictivo del término Vocal, no como sinónimo de miembro del Consejo o Consejero, sino como miembro del Consejo sin otra categoría especial en el mismo (como puede ser el de Presidente o Vicepresidente) y, hubiera resultado suficiente y más claro el haber hecho constar la designación como Presidente de determinado Vocal, sin necesidad de utilizar expresiones como «revocar la condición de Vocal» (lo que tampoco podría hacer el Consejo en base al artículo 68.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), es claro que acudiendo a una interpretación teleológica del acuerdo del Consejo, éste no pretende excluir como miembro del mismo a un determinado Vocal, sino, al contrario, dar a este miembro, la categoría de Presidente del Consejo, y tal cualidad de Presidente lleva consigo siempre aneja e inseparablemente la condición de miembro del Consejo. Es por ello que no puede mantenerse el defecto invocado.

Esta Dirección General ha acordado que debe estimarse el recurso y revocar la decisión y nota del Registrador.

Madrid, 11 de noviembre de 1996.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

28121 RESOLUCIÓN de 12 de noviembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Redondo Nicolás, en nombre y representación de la entidad mercantil «Anai, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Asturias a inscribir una escritura de transformación en sociedad de responsabilidad limitada, previa ampliación del capital social.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Redondo Nicolás, en nombre y representación de la entidad mercantil «Anai, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Asturias a inscribir una escritura de transformación en sociedad de responsabilidad limitada, previa ampliación del capital social.