

ficado se modifica y transmite aparece inscrito, en cuanto a dos concretas cuotas indivisas, a favor de personas distintas de las que lo otorgaron. Ahora bien, si de una interpretación estrictamente literal se pasa a otra teleológica, el mantener a través de los asientos registrales el necesario encadenamiento de las sucesivas titularidades de las fincas o derechos, no existen en este caso más obstáculos para tenerlo por cumplido que los que pueda plantear una buena técnica a la hora de practicar los asientos. Cabría, por tanto, diferenciar entre el tracto sucesivo material, el respeto a la cadena de titularidades, insoslayable salvo cuando se trata, precisamente, de reanudarlos por haberse interrumpido, y el tracto formal, el orden y contenido de los asientos a la hora de recoger aquella cadena, donde las exigencias, precisamente por el carácter instrumental de las formas, no pueden ser tan rigurosas.

3. Dado que en la misma fecha en que se deniega la inscripción de la escritura de división material de la finca y disolución del condominio, cuya calificación se recurre, se suspende también la de la posterior de cesión por el adjudicatario de la finca que en pago de su participación en la comunidad disuelta se le había adjudicado, y con igual fecha se inscribe el testimonio del auto judicial por el que se declara justificada la adquisición por las promoventes, cesionarias en la anterior, de las cuotas indivisas de la finca inscrita cuyos titulares no concurrieron al otorgamiento de la primera de aquellas escrituras, nada impedía, sino que más bien obligaba, a una calificación conjunta de todos los documentos tan evidentemente interrelacionados pues, como reiteradamente ha señalado este Centro directivo, para el logro de un mayor acierto en su calificación el Registrador ha de tomar en consideración el contenido de todos los documentos presentados con asiento vigente relativos a la misma finca. Y de ser así, lo que abona la postura del auto apelado de no considerar que el examen de esos documentos y su contenido supongan dar entrada en el recurso a cuestiones nuevas o documentos no aportados en tiempo y forma, claramente resulta que las cuotas indivisas cuyos titulares no concurrieron al otorgamiento del título que ha sido calificado de forma aislada, son las mismas que, junto con otras, determinaron la adjudicación en virtud de ese mismo título del pleno dominio de una concreta finca, posteriormente transmitida a quienes, como promoventes del expediente de dominio, han justificado la adquisición e inscrito aquellas cuotas que inicialmente sí impedirían, por razones de tracto sucesivo, la inscripción del título calificado. Por tanto, una vez justificada su adquisición e inscritas en virtud del título supletorio que es el auto aprobatorio del expediente de dominio, en el que claramente se reseñan las transmisiones habidas y la finalidad pretendida, lograr a través de esa reanudación del tracto interrumpido en su causante, ya fallecido, y en cuya posición jurídica se han subrogado en virtud de la cesión de los derechos resultantes por una transmisión posterior, la inscripción última en su favor de la finca de que son titulares, la cadena de éstos se completa a efectos de tracto material y tan sólo sería preciso, desde el punto de vista formal, darles un adecuado reflejo registral en los asientos a practicar, para lo que habrían de tomarse en consideración el contenido del conjunto de los documentos presentados.

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

Madrid, 19 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**10977** *RESOLUCIÓN de 20 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gregorio Martín Caballero, Administrador de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, de Madrid, en nombre del local de garajes perteneciente a la comunidad, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Rafael Izquierdo Asensio, a diligenciar un libro de actas del citado local de garajes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Gregorio Martín Caballero, Administrador de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, de Madrid, en nombre del local de garajes perteneciente a la comunidad, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Rafael Izquierdo Asensio, a diligenciar un libro de actas del citado local de garajes.

## Hechos

### I

El 14 de abril de 1998, se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid, escrito de la misma fecha, firmado por don Gregorio Martín Caballero, en concepto de Administrador de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, de Madrid, en nombre del local de garajes perteneciente a esa comunidad, que consta inscrito como finca registral número 54.963, tomo 2.203, folio 83, libro 1.086, inscripción primera del citado Registro; con él se acompaña un libro de actas de dicha comunidad (local garaje) para su diligenciado, conforme al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

### II

La anterior solicitud fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la legitimación del libro de actas presentado en este Registro de la Propiedad, junto con la presente instancia, al no constar en cuanto a la finca a que la misma se refiere, la número 54.963, tomo 2.203, libro 1.086 de la sección tercera, folio 82, local garaje aparcamiento, calle Paradinas, números 8, 10 y 12, la existencia de subcomunidad dividida a su vez en régimen de propiedad horizontal o que los estatutos hayan previsto la existencia de un órgano colectivo especial para la gestión de los intereses específicos de los propietarios del citado local (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1994). Contra la presente calificación puede interponerse recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de la presente nota, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, conforme determina el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 30 de abril de 1998. El Registrador de la Propiedad. Firmado: Rafael Izquierdo Asensio».

### III

Don Gregorio Martín Caballero, Administrador de fincas y de la comunidad de propietarios de la calle Paradinas, números 8, 10 y 12, en nombre del local de garajes, perteneciente a dicha comunidad, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la negativa del diligenciamiento del libro de actas perjudica a la comunidad, tanto la de propietarios como la del local-garajes. Que la fundamentación de la denegación no es consecuente ni congruente con el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario (artículo 415) y del Reglamento Notarial. Que la comunidad de garajes es un conjunto inmobiliario subsumible dentro de la descripción que hace el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Que en apoyo de la legalización de los libros de actas presentados se citan las Resoluciones de 8 de julio de 1993 y 21 de mayo de 1997. Que conforme a las citadas Resoluciones y Real Decreto 1368/1992, se considera que un local de garaje, con varios usuarios y propietarios, con sus propias normas internas de administración, constituyen, de hecho, un conjunto inmobiliario, puesto que se compone de una superficie merecedora de ello. Que las relaciones entre todo el conjunto de usuarios y copropietarios deben estar regidas bajo el signo de la publicidad y ello lo deberá dar el libro de actas del local del garaje, ya que lo contrario podría dejar en indefensión a la mayoría de los usuarios y copropietarios. Que el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal es de aplicación analógica a estas situaciones (artículo 4 del Código Civil).

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó: Que el edificio señalado con los números 8, 10 y 12 de la calle Paradinas, de Madrid, aparece constituido en régimen de propiedad horizontal por su inscripción tercera, modificada por las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, y siendo uno de los elementos independientes el señalado con el número 186, local garaje aparcamiento. Que con fecha 12 de noviembre de 1997 se diligenció el libro de actas, número 1, de la comunidad de propietarios del edificio, según nota al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> Que en la nota de calificación se cometió error al indicar el plazo para interponer recurso gubernativo y ante quién, ya que en este recurso rige lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario. Que como fundamentos de derecho se citan: 1.º Que conforme a lo dispuesto en el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, en el presente caso es evidente que al constituir el edificio en régimen de propiedad horizontal, no se creó ninguna subcomunidad respecto del elemento 186, local garaje aparcamiento, como resulta tanto

de la inscripción extensa del edificio como de la concisa del referido local; 2.º Que la Resolución de 15 de noviembre de 1994 es plenamente aplicable en este caso, ya que ni existe una comunidad jurídica distinta de la constituida por todos los propietarios del edificio en su conjunto, ni resulta de los estatutos que exista un órgano colectivo especial para decidir los asuntos relativos exclusivamente del local garaje aparcamiento. Que el diligenciamiento solicitado supondría una patente violación de los estatutos ya que significaría consagrar por vía registral la existencia de un órgano-junta de propietarios del local garaje aparcamiento al margen de tales estatutos; 3.º. Que hay que señalar la doctrina contenida en las Resoluciones de 19 y 20 de febrero y 17 de abril de 1997.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 415 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1994 y 19 y 20 de febrero de 1997.

1. Provoca el presente recurso la negativa del Registrador a diligenciar un libro de actas destinado a reflejar los acuerdos de los propietarios de las plazas de aparcamiento de un local garaje integrado en un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, porque a la luz de los asientos del registro, no está creada una subcomunidad ni los estatutos han previsto un órgano colectivo especial para los intereses específicos del citado local.

2. El defecto no puede ser mantenido. La Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, reformó el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con el único objetivo de descargar a los órganos jurisdiccionales de funciones que no tenían la condición de tales, encomendó a los Registradores de la Propiedad la tarea de diligenciar los libros de actas de las comunidades de propietarios, en la forma que reglamentariamente se determinara. Y en base a tal mandato, el artículo 415 del Reglamento Hipotecario desarrolla detalladamente el modo de proceder del Registrador imponiéndole dos tareas: La práctica de la diligencia en sí, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para efectuarla, y el control sucesivo del número de orden de los libros, todo ello referido, con un amplio criterio, a comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto para el caso de que tales entidades aparezcan inscritas, o como para las no inscritas (obsérvese el párrafo 3.º b y el último inciso del párrafo 7.º del citado precepto legal) mediante la extensión de una nota marginal en el folio abierto en el libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en el primer caso, o bien consignando los datos del libro en un libro fichero, cuando no apareciera inscrita la comunidad.

3. Pues bien, la diversidad de las situaciones fácticas que pueden surgir a lo largo del tiempo para la organización de las comunidades de propietarios análogas a las que recaen sobre los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal y que puede no hayan tenido el adecuado reflejo registral, unido a la razón inspiradora de la redacción del citado precepto —que no fue otra que el desahogo de los Jueces de funciones no jurisdiccionales y que recuérdese, nunca tuvieron a la vista los libros del registro para diligenciarlos—, hacen necesario que las actas, reflejo de sus acuerdos, puedan revestirse de oficialidad mediante el diligenciado correspondiente de sus libros, siempre y cuando de la instancia presentada se vea claramente que el libro está llamado a reflejar acuerdos propios de un régimen de propiedad horizontal, subcomunidad o conjunto inmobiliario o afecte a acuerdos de un órgano colectivo de tal índole que recoja intereses específicos. Lo que ocurrirá en un caso como el presente, en el que la titularidad registral pertenece a una sola persona, no aparece reflejada la subcomunidad ni previsto estatutariamente un órgano colectivo especial, es que no cabrá extender la nota marginal al folio abierto a la finca o local en cuestión, debiendo consignarse entonces los datos en el libro fichero previsto al efecto, haciéndolo constar así el Registrador en la nota de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

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

Madrid, 20 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad número 4 de Madrid.

**10978** RESOLUCIÓN de 21 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan José Hijas Fernández, frente a la negativa del Registrador Mercantil número 9 de Madrid, don José Antonio Calvo y González de Lara, a inscribir la renuncia de un Consejero de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan José Hijas Fernández, frente a la negativa del Registrador Mercantil número 9 de Madrid, don José Antonio Calvo y González de Lara, a inscribir la renuncia de un Consejero de una sociedad anónima.

### Hechos

#### I

Por acta autorizada el 23 de noviembre de 1995, por el Notario de Madrid don Ángel Marqués Perela, don Juan José Hijas Fernández, notificó fehacientemente al Presidente del Consejo de Administración de «Sobre Industrial, Sociedad Anónima», su renuncia a los cargos de Secretario del Consejo de Administración y Consejero de la entidad.

#### II

Presentada copia de dicha acta 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: Suspensiva la inscripción por cuanto con la renuncia efectuada, el Consejo de Administración queda un número de miembros por debajo del mínimo legal y estatutario, de forma que sus acuerdos no pueden adoptarse por un régimen de mayorías, siendo aplicable por tanto al renunciante la doctrina establecida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 y 27 de mayo de 1992, según las cuales la desvinculación del Administrador debe subordinarse hasta la celebración de la Junta general que provea el nombramiento de nuevos Administradores. 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, 19 de enero de 1996. El Registrador.—Sigue la firma».

#### III

Don Juan José Hijas Fernández interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación, alegando, esencialmente, lo siguiente: Que la facultad que corresponde a los Administradores de desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido, como contrapartida a la de libre separación por la Junta general, tan sólo requiere una declaración de voluntad unilateral y recepticia; que la sociedad por el cese de uno de sus tres Administradores no queda acéfala, sino con el órgano de Administración reducido y con posibilidad de reunirse y tomar acuerdos con mayoría; que tampoco se incumple con el cese la exigencia del artículo 127 de la Ley de Sociedades Anónimas, ni lo previsto en el 1.737 del Código Civil, puesto que no se ha producido renuncia de la totalidad de los Vocales del Consejo, que tiene en su mano la posibilidad de reunirse y convocar Junta general para sustituir y suplir al Vocal que ha cesado; que el cese de un miembro del Consejo de Administración no impide a éste nombrar otro por cooptación, aun cuando el número de sus miembros quede por debajo del mínimo del artículo 136 de la Ley, dado que la cooptación está prevista para solventar situaciones de esta naturaleza; que los efectos del cese unilateral de un miembro del Consejo de Administración tiene carácter inmediato, tan pronto llegue a conocimiento del destinatario; que la redacción de la nota de calificación no se ajusta a una interpretación correcta por cuanto en un Consejo de Administración de tres miembros, la mayoría se obtiene con el voto favorable de dos y la constitución con la concurrencia de la mitad más uno de sus componentes y sí es factible la reunión y adopción de acuerdos con ausencia de uno de sus miembros, de igual modo ha de serlo caso de vacante por renuncia de uno de ellos; que no son aplicables las Resoluciones invocadas en la nota, la de 26 de mayo de 1992, por referirse a un supuesto de renuncia de todos los miembros del Consejo, y la de 27 de mayo de 1992 al de renuncia de un Administrador único; que en este caso los dos miem-