

Sociedad Limitada», su Registrador Mercantil, con fecha 14 de abril de 1999, acordó no practicarle mediante la siguiente nota de calificación: «Suspendido el depósito de las cuentas del ejercicio 1997 de la sociedad «Gaestopas, Sociedad Limitada» por no acompañar el original completo del informe del auditor designado a solicitud de la minoría (artículos 205.2 de la LSA y 366.1.5.º del RRM).

## II

La sociedad, con fecha 11 de junio de 1999, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación manifestando que no era procedente la exigencia del informe de auditor emitido por D. Hilario Otaño, nombrado en el expediente 10/98, porque ni la sociedad está obligada a auditar ni el nombramiento de auditor se realizó a solicitud de la minoría sino de la totalidad del capital social.

## III

El Registrador Mercantil de San Sebastián, con fecha 21 de junio de 1999, acordó mantener la nota de calificación recurrida puesto que, aunque es cierto que la sociedad no está obligada a verificar sus cuentas, debe precisarse que en el expediente de nombramiento fueron acumuladas dos solicitudes por entender que lo que la Ley pretende es que la sociedad sea auditada y no que a cada socio se le entregue un informe realizado por un auditor nombrado específicamente a su instancia. Es por ello que debe seguirse aplicando el artículo 205.2 de la Ley y todos los que lo desarrollan, como el artículo 366.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil, que exige, en interés del socio y de los terceros, que en el Registro se presente, junto con las cuentas aprobadas, el informe de los auditores cuando la sociedad estuviese obligada a verificación contable o cuando se hubiera nombrado auditor a solicitud de la minoría, sin que deba estimarse que la acumulación de solicitudes suponga una modificación de este régimen pues, de prosperar esta interpretación, el interés individual de los socios se vería fácilmente burlado y también se sustraería la información proporcionada por el auditor a los terceros, a los que también trata de informar el citado artículo 366.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

## IV

Don José Luis González Iglesias, Administrador único de «Gaestopas, Sociedad Limitada», se alzó en tiempo y forma contra dicha resolución ante esta Dirección General reiterando las alegaciones contenidas en el previo recurso gubernativo que, en consecuencia, se dan por reproducidas en la presente instancia sin necesidad de repetición.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 205.2 y 218 a 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, 350 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1996, 5 de junio de 1998 y 2 de marzo y 5 de mayo de 1999.

Procede confirmar en el presente expediente la decisión del Registrador Mercantil de San Sebastián que no hace sino aplicar la ya reiterada doctrina de este centro directivo poniendo de manifiesto que no puede tenerse por efectuado el depósito de las cuentas anuales de una sociedad no obligada a verificación contable si no presenta el informe de las cuentas anuales cuando se hubiere solicitado y atendido la petición de nombramiento de auditor por parte de los socios minoritarios.

En efecto, en una correcta interpretación de los artículos 218 de la Ley de Sociedades Anónimas y 366.1.5.º del Reglamento del Registro Mercantil hay que entender que la presentación del informe resulta obligatoria desde que hubiere sido solicitado por la minoría y su petición atendida por el Registrador Mercantil o por el Juez.

En el expediente que nos ocupa existió esa petición de la minoría y fue designado el correspondiente auditor por el Registrador Mercantil. En consecuencia, en tanto no se presente dicho informe, no puede el Registrador Mercantil tener por efectuado el depósito de las cuentas.

No puede prosperar en contra de la calificación registral el argumento de no haberse nombrado el auditor a solicitud de la minoría al haber sido solicitado por la totalidad de los socios. Con independencia de que uno de los solicitantes sólo invocó la titularidad del 25 por 100 del capital social —y no del 48 por 100 como la sociedad señala—, es lo cierto que la acumulación de las peticiones de varios socios minoritarios en un único expediente por razones de economía procesal, no desvirtúa la verdadera naturaleza del procedimiento, es decir, el que se tramitará a solicitud de socios en su condición de minoritarios y precisamente de conformidad con este procedimiento registral —el señalado en los artículos 205.2 de

la Ley de Sociedades Anónimas y 359 del Reglamento del Registro Mercantil, por remisión de los artículos 84 y 86.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada— que, a mayor abundamiento, contó con la aquiescencia social tal y como reconoce el propio escrito de recurso.

En su virtud, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto y confirmar la decisión del Registrador Mercantil de San Sebastián.

Lo que, con devolución del expediente, traslado a V. S. para su conocimiento y notificación a la sociedad interesada.

Madrid, 26 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de San Sebastián.

## 489

*RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de Garajes avenida de Cambados, número 17, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, don Enrique-Martín Rodríguez Llorens, a legalizar un libro de acta de la citada comunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por «Choren Miguel Asociados, Sociedad Limitada», en calidad de Administrador de la Comunidad de Propietarios de Garajes avenida de Cambados, número 17, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, don Enrique-Martín Rodríguez Llorens, a legalizar un libro de acta de la citada comunidad.

### Hechos

#### I

El edificio sito en la avenida de Cambados, número 17, de Villagarcía de Arousa está constituido en régimen de propiedad horizontal y formado por diferentes locales, uno de los cuales, el número 1, destinado a garajes y/o trasteros y/o usos comerciales y/o industriales. Los artículos 3 y 4 de los Estatutos que regulan el régimen de comunidad establecen que la rampa de bajada al sótano y el portalón de acceso al mismo sólo son elementos comunes del local 1 y que los gastos de mantenimiento de dichos elementos, entre otros, corresponden exclusivamente al propietario o propietarios de dicho local en proporción a su cuota, quedando excluidos de los mismos los demás locales.

Al margen de la inscripción del local número 1 aparecen notas indicativas de apertura de folio independientes a una serie de plazas de garaje, cada una reflejo de una parte 1/21 parte indivisa del mencionado local.

#### II

La entidad «Choren Miguel Asociados, Sociedad Limitada», presenta el 29 de marzo de 1999 en el Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, instancia escrita en la que, tras exponer que se ha creado la Comunidad de Propietarios de Garajes avenida de Cambados, número 17, solicita, en su calidad de Administradora de la misma, la legalización del libro de actas de dicha comunidad, el cual se presenta.

#### III

Dicha instancia fue calificada con la siguiente nota: «suspendida la práctica de la legalización del libro de actas de la Comunidad de Propietarios de Garajes del edificio sito en la avenida de Cambados, número 17, de Villagarcía, toda vez que la misma no aparece creada en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del edificio de referencia, siendo éste un obstáculo que aparece en el Registro, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, según ya estableció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1994. Contra la precedente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses desde el siguiente a la fecha, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, mediante escrito presentado en esta oficina y dirigido al ilustrísimo señor Presidente del excelentísimo Tribunal Superior de Justicia de Galicia. Villagarcía de Arousa, 30 de marzo de 1999. El Registrador. Fdo. Enrique-Martín Rodríguez Llorens.

#### IV

«Choren Miguel Asociados, Sociedad Limitada», como Administrador de la Propiedad de Garajes avenida de Cambados, número 17 y conforme

al artículo 415 del Reglamento Hipotecario, recurrió directamente a la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la negativa del Registrador a diligenciar el libro de actas de dicha comunidad.

## V

El Registrador de la Propiedad de Villagarcía de Arousa, don Enrique-Martín Rodríguez Llorens, en defensa de la nota, informó: Que el diligenciado del libro de actas solicitado se suspendió por falta de previa modificación del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal del edificio en que se encuentra dicha comunidad, pues consultado el folio registral de dicho edificio, la citada comunidad no está prevista siendo éste un obstáculo que surge del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Que según la Resolución de 15 de noviembre de 1994, no hay inconveniente, por razones prácticas, en diligenciar un libro especial relativo a las actuaciones del órgano colectivo específico de la comunidad parcial de intereses que constituyen los propietarios de los pisos o locales que, dentro de una comunidad total, tienen que soportar determinados gastos, de que quedan exentos los demás propietarios, pero para ello sería necesario que exista ese órgano colectivo especial permanente, es decir, que de los estatutos resulte indubitablemente que determinados asuntos habían de ser decididos por una parte, que es especial, por estar constituido sólo por esos propietarios, lo que no ocurre en el caso debatido.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, antes 17; 415 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1997,

1. El Registrador deniega el Diligenciado de un libro de actas correspondiente a acuerdos de los propietarios de un local garaje, ubicado en un determinado edificio dividido en régimen de propiedad horizontal porque en el título constitutivo no aparece creada la subcomunidad ni previsto estatutariamente un órgano colectivo especial para los intereses específicos del citado local. De los asientos del Registro — obtenidos en diligencia para mejor proveer— se desprende que si bien lo anterior es cierto, aparece la finca destinada a local garaje con una serie de notas marginales indicativas de apertura de folio independiente abierto a un número determinado de plazas de garaje, cada una reflejo de 1/21 parte indivisa del local, y en los Estatutos se prevé que ciertos gastos solo comunes del local no se extiendan a los demás propietarios del edificio.

2. El defecto en este caso no puede ser confirmado. La configuración jurídica que el titular registral promotor del edificio ha otorgado al local destinado a garaje al venderlo por partes indivisas con atribución a cada una de ellas del uso y disfrute exclusivo de una determinada plaza con apertura de los correspondientes folios independientes, equivale a la creación de una subcomunidad que si bien originariamente no se hizo en el título constitutivo, se hace patente ahora con motivo de la transmisión, presentado la suficiente cuasiidentidad para justificar la aplicación analógica del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal y por tanto el artículo 415 del Reglamento Hipotecario, pudiendo procederse a la legalización por el Registrador del libro de actas de la Junta de copropietarios del local garaje en cuestión.

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

Madrid, 29 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villagarcía de Arosa.

## 490

*RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mancomunidad de Propietarios del Espacio Libre Privado IV del Polígono I del Plan Especial de Avenida de la Paz, de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad número 29, don Eugenio Fernández Cabaleiro, a diligenciar el libro de actas de la citada mancomunidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Pedreño Domínguez, Administrador de fincas, en nombre de la Mancomunidad de Propietarios del Espacio Libre Privado IV del Polígono I del Plan Especial de Avenida de la Paz, de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad número 29, don Eugenio Fernández Cabaleiro, a diligenciar el libro de actas de la citada mancomunidad.

## Hechos

## I

El 24 de marzo de 1998 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 29, escrito de la misma fecha, firmado por don José Luis Pedreño Domínguez, en concepto de Administrador-Secretario de la Mancomunidad de Propietarios del Espacio Libre Privado IV del Polígono I de Plan Especial de Avenida de la Paz, de Madrid, en representación de dicha mancomunidad que consta inscrita como fincas registrales números 17.355, 17.356 y 17.357, al tomo 1.476, folios 75, 78 y 81, con el que acompaña libro de actas para su diligenciamiento.

## II

La solicitud anterior fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la legalización del libro de actas a que se refiere la precedente instancia, por no ajustarse aquélla a lo que determinan el artículo 415 del Reglamento Hipotecario y la Ley 49/1960, de 21 de julio. Contra esta nota de calificación se podrá recurrir ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de cuatro meses contados a partir de esta fecha. Madrid, 26 de marzo de 1998. El Registrador. Firma ilegible.».

## III

Don José Luis Pedreño Domínguez, Administrador de Fincas y de la referida mancomunidad, en representación de la misma, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el 5 de mayo de 1992 se reunieron los entonces propietarios de las fincas integrantes de la denominada P(IV) del proyecto de compensación del polígono I, del Plan Especial de la Avenida de la Paz, de Madrid, con el fin de dividir la finca pro-indivisa EL (IV), donde se aprueba construir, en una resultante (ZD-5B), un equipamiento deportivo y de recreo destinado al uso y disfrute de todos los propietarios de la manzana. 2.º Que en la actualidad hay tres fincas registrales denominadas EL (IV)-1, EL (IV)-2 y EL (IV)-3, con los números 17.355, 17.356 y 17.357, en cuya inscripción consta como anejo inseparable y derecho subjetivamente real a las subfincas que integran la mencionada P(IV), que actualmente son las Comunidades de Propietarios de las calles Quesos, 4, 6 y 8, Dalia, 7 y 9, y Golfo de Salónica, 37 a 49, así como la cuota de participación de cada una de ellas en el mantenimiento de las citadas tres fincas, que entre todas suman el 100 por 100. 3.º Que siendo de interés de todos los propietarios actuales la construcción de una zona deportiva en parte de las zonas comunes a todos los edificios, se creó la Mancomunidad «de hecho» en Junta general, celebrada el 16 de diciembre de 1997. 4.º Que consultada la Gerencia de Urbanismo, Sección de Ordenación, Iniciativa Privada III, sobre la posibilidad de ejecución de la zona deportiva, fue emitido un informe favorable. 5.º Que de acuerdo con la Orden de 25 de mayo de 1987 de la Consejería de Salud y Bienestar Social, reguladores de las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas que no sean de uso familiar, y la Ordenanza del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, aprobada en sesión de 22 de diciembre de 1989, la piscina que pretende construir debe disponer de Socorrista y Asistente Técnico Sanitario. 6.º Que para la contratación de dichos servicios, así como para la construcción de la zona deportiva y su mantenimiento, la Mancomunidad está obligada a constituirse legalmente como entidad jurídica. 7.º Que para darse de alta en el Censo y solicitar el correspondiente CIF necesita la presentación del libro de actas donde se refleje la constitución de la Mancomunidad de Propietarios.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la nota denegatoria se basa en que la Mancomunidad de referencia no está constituida y, en consecuencia, carece de Junta Rectora, de bienes y de Estatutos de los que resulte la existencia indubitada de un órgano especial permanente, según Resolución de 15 de noviembre de 1994. 2.º Que el propio recurrente alude a la mancomunidad «de hecho». 3.º Que dicha mancomunidad se pretende constituir sobre las subfincas resultantes EL (IV)-1, EL (IV)-2 y EL (IV)-3, fincas registrales 17.355, 17.356 y 17.357, respectivamente, que son espacios libres en el proyecto de compensación del polígono I del Plan Especial de Ordenación de la Avenida de La Paz, y que fueron adjudicadas o adscritas como anejos inseparables y derecho subjetivamente real, en pro-indiviso a las fincas resultantes P(IV)I-1, P(IV)I-2, P(IV)I-3, P(IV)J-1, P(IV)J-2, P(IV)J-3, P(IV)J-4, P(IV)J-4, P(IV)L-1, P(IV)L-2, P(IV)L-3, P(IV)L-4 Y P(IV)M-1, registrales números 10.454, 4.150,