

de la inscripción primera obrante al folio 153 del tomo 216 de sociedades, hoja número Sociedades Anónimas-6.346, se deniega la inscripción del contenido del mismo. Salamanca, 21 de abril de 1999. El Registrador». Sigue la firma.

III

Doña Carmen Elena Rosselló, como Presidenta del Consejo de Administración de la sociedad, interpuso recurso gubernativo frente a todas las anteriores calificaciones alegando: Que la inscripción que se alega como contradictoria con el contenido de los documentos recoge la adaptación de los Estatutos a la normativa vigente y la designación de los miembros del Consejo de Administración; que los documentos ahora rechazados fueron presentados en su día, en fechas anteriores a la inscripción de los acuerdos que figuran en el Registro, sin que en aquel momento fueran calificados sino devueltos, lo que motivó un recurso de queja resuelto por esta Dirección General; que la recurrente reconoce que «ahora» dichos acuerdos no están en vigor pues han sido sustituidos por los contenidos en aquella inscripción y si bien determinados acuerdos (reducción del capital social, cambio del régimen de transmisión de las acciones) no cabe duda que quedaron anulados por los adoptados el 13 de marzo de 1998 e inscritos, los demás deben tener acceso al Registro; que tales acuerdos validan los que se tomaron en la fecha dicha pues se refieren a elecciones o reelecciones de miembros del Consejo de Administración y que si hubieran sido inscritos en plazo no se hubiera producido el desfase que existe ahora y provoca una interrupción del tracto sucesivo, de suerte que el tercero que consulte el Registro apreciará que hay un lapso de tiempo en que no hay Consejo de Administración o existen deficiencias en este sentido; que entiende que no es de aplicación a este caso el requisito del tracto sucesivo pues no se da uno de los requisitos para que opere cual es oposición o incompatibilidad entre los acuerdos; que se trata, en definitiva, de que el Registro refleje el historial jurídico de la sociedad sin saltos ni vacíos; invoca al respecto la Resolución de 18 de febrero de 1992; que la nota de calificación no pone de manifiesto ningún vicio o defecto de los acuerdos, único motivo para poder denegar su inscripción; y que pese a ser consciente de las dificultades operativas del Registro para inscribir los acuerdos solicitados, insiste en su no responsabilidad.

IV

El Registrador, fundándose en: Que los administradores de la sociedad no pueden ser otros que los que constan en la vigente inscripción primera, esto es, los nombrados en fecha 8 de marzo de 1999; que no se puede olvidar que los documentos cuya inscripción se deniega son anteriores al acta en cuya virtud se inscribieron los que figuran inscritos, lo que puede generar confusión; y que los documentos cuya inscripción se pretende fueron retirados en su día y su inscripción borraría la claridad de la inscripción primera, decidió desestimar el recurso elevando el expediente a esta Dirección General según lo solicitado por la recurrente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 5 de abril de 1999.

Primero.— Se plantea en el presente recurso la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil diversos acuerdos sociales, limitados por el recurrente a los de nombramiento, cese y reelección de cargos de una sociedad anónima, cuando la inscripción vigente recoge la composición del órgano de administración resultante de un nombramiento habido con posterioridad a los acuerdos que ahora se pretende que tengan acceso al mismo.

Segundo.—En un registro de personas como es el Registro Mercantil, registro de empresarios, algunos principios registrales como el de prioridad o tracto sucesivo no pueden tener el mismo alcance que en un registro de bienes donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro. Por ello, aunque los artículos 10 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil hagan una formulación de tales principios, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva. Cuando el primero de aquellos artículos establece que inscrito o anotado preventivamente en el Registro Mercantil cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él, esa oposición o incompatibilidad habrá de entenderse referida al supuesto de que sea actual, no referida a un tiempo en que la misma no se daba. Y por lo que al segundo se refiere, la regla segunda del citado artículo 11 se limita a establecer que

para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos. Esta regla que pudiera haber sido un obstáculo para inscribir los nombramientos que actualmente publica el Registro no puede elevarse a obstáculo definitivo cuando lo que se pretende es que tenga reflejo registral la composición del órgano de administración en un momento anterior, que ni se apoya en la actual situación registral ni pretende modificarla, sino tan sólo dar a conocer, como dato histórico y ya no vigente, y a salvo su falta de oponibilidad frente a tercero de buena fe (cfr., artículo 21.1 del Código de Comercio), cual fue en cada momento la composición del órgano de administración de la sociedad.

Como señalara la Resolución de 5 de abril de 1999, ningún obstáculo existe para la inscripción de nombramientos de cargos ya no vigentes al tiempo en que se practique, si bien en tal caso ésta, en cuanto vendrá a reflejar un cargo histórico, no vigente pero cuya validez anterior no se cuestiona, requerirá la adecuada técnica registral para evitar que se produzca el que el Registrador considera obstáculo fundamental, un posible confusión de los pronunciamientos registrales, mediante la expresa advertencia de que el acuerdo que se inscribe carece en la actualidad de vigencia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando las notas y decisión del Registrador con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 23 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Salamanca.

2257

RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carlota Margarita Ortega Ortega, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Illescas, don Carlos Medina Font, a inscribir el auto por el que se aprueba un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo respecto de dos fincas, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Trinidad Cantos Galdamez, Procurador de los Tribunales, en representación de doña Carlota Margarita Ortega Ortega, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Illescas, don Carlos Medina Font, a inscribir el auto por el que se aprueba un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo respecto de dos fincas, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Illescas se tramitó expediente de dominio número 24/94 promovido por doña Carlota Margarita Ortega Ortega para que se acreditase la adquisición por su parte del dominio de las fincas registrales 3.143 y 3.244, en Añover de Tajo, inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de la misma localidad a nombre de los cónyuges don Manuel Ortega Ramírez y doña Valentina Mena Cordero, reanudando así el tracto registral interrumpido en cuanto a dichas fincas. El expediente finalizó con auto dictado el 13 de marzo de 1996 declarando justificada la adquisición de tales fincas por la promovente y ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias a favor de los titulares registrales. Consta en el primero de los fundamentos jurídicos de tal resolución que la titularidad registral a nombre de don Manuel Ortega Ramírez «no se presenta la correcta, pues se enajenaron las fincas por error, que se expresa en la escritura de venta de las mismas, a favor del referido, al no hacerse constar que el adquirente actuaba como representante legal de la promovente, nieta de aquél».

II

Presentado testimonio de aquella resolución en el Registro de la Propiedad número 2 de Illescas, fue calificado con la siguiente nota: «Acompañada de instancia suscrita el 15 de mayo de 1996 por doña Lorena de Santos Richart, se deniega la inscripción del precedente documento

por no implicar un supuesto de reanudación de tracto, sino de rectificación de la escritura pública autorizada el 17 de septiembre de 1958, ante don Pedro Morgado Rosado, que causó las inscripciones 1.^a de las fincas registrales 3.143 y 3.144, en Añover de Tajo y con ello una inexactitud registral con arreglo al artículo 40.d), de la Ley Hipotecaria, que sólo podrá subsanarse con arreglo al artículo 82 del mismo cuerpo legal. No procede anotación preventiva: Illescas, 8 de julio de 1996. El Registrador». Sigue la firma.

III

Don Trinidad Cantos Galdames, Procurador de los Tribunales, en representación de doña Carlota Margarita Ortega Ortega, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación fundándose en lo siguiente: Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita la calificación registral de los documentos judiciales a los extremos que en el mismo se indican y en este caso no se cuestiona la competencia del Juzgado ni se niega la congruencia del mandato con el procedimiento, sino que por el contrario, y excediéndose en sus facultades calificadoras, el Registrador considera inadecuado el procedimiento seguido a los fines de inscribir las fincas en favor de la promovente; que invoca la nota el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria y en tal calificación existe infracción de Ley pues el apartado a) del mismo artículo dispone que si la inexactitud registral proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar ... «Por la reanudación del tracto sucesivo con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley; que el expediente de dominio es un procedimiento judicial cuyo objeto es la cancelación de los asientos registrales contradictorios y la inscripción de los correctos; que en este caso la inexactitud deriva de no haber tenido acceso al Registro la venta que en su día hiciera la entonces titular registral a los padres de la promovente, por lo que al formalizar la misma los hijos de aquélla y posteriores titulares registrales a dicha promovente como heredera de los compradores y ser la misma menor de edad, intervino en su nombre su tío don Manuel Ortega Ramírez, si bien al no alegar la representación en que lo hacía las fincas se inscribieron a su nombre; que esos asientos que no reflejan la realidad de las transmisiones habidas han de ser cancelados y sustituidos por otro en favor de la recurrente para lo que es hábil el expediente de dominio conforme al artículo 40 apartado a) de la Ley Hipotecaria y desproporcionado el tener que acudir al juicio declarativo contra los herederos de los actuales titulares registrales, que citados en aquel expediente no han formulado oposición; que se ha infringido el artículo 112.2 del Reglamento Hipotecario pues la legitimación para recurrir por parte del Fiscal en los asuntos en que deba ser parte, como lo es en el expediente de dominio, exige que las calificaciones de denegatorias se deban notificar en tal caso a la autoridad judicial, lo que no se ha hecho; y, por último, que la nota no pone ningún defecto a las formalidades del documento y alega la existencia de obstáculos registrales.

IV

El Registrador en su informe justificó la nota de calificación en base a los siguientes fundamentos: Que el recurrente al incidir en la extralimitación de la calificación no aborda la cuestión de fondo planteada, que ciertamente viene a plantear una incongruencia del mandato con el procedimiento seguido; que la utilización del expediente de dominio como medio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido exige ciertos requisitos, en especial que exista interrupción de aquel tracto como señalaron las Resoluciones de 30 de mayo de 1998, 15 de noviembre de 1990 y 5 de julio de 1991; que el artículo 274.2 del Reglamento Hipotecario exige que en el escrito inicial se exprese la fecha y título de adquisición de los bienes y en este caso, cuando se alega haberlos adquirido en virtud del mismo título inscrito, aunque a nombre de otra persona por error en la omisión de la representación con que se actuaba no existe una propia interrupción del tracto, sino tan sólo un defecto en tal título; que por ello en este caso se usa tal expediente para subsanar un error del título inscrito que ha provocado una inexactitud registral y cuya rectificación ha de discurrir por los cauces del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria; que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y amparados en la presunción de exactitud (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria) y su rectificación no caben por un expediente de dominio, lo que supone un obstáculo registral; y que la legitimación para recurrir que el artículo 112 del Reglamento Hipotecario concede al Fiscal no altera el régimen general de comunicación de las calificaciones establecido en los artículos 133, 134 y 135 del mismo Reglamento.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Illescas, tras señalar que no había intervenido en la tramitación ni resolución del expediente, informó que a su juicio no se estaba en presencia de un supuesto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido sino de un error en el título inscrito al figurar en el mismo como adquirente una persona distinta de la que en realidad adquiriría y cuya rectificación ha de atenerse a lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, no siendo viable a tal fin el expediente de dominio.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó Auto desestimando el recurso en base a que el procedimiento no es el adecuado para el objetivo perseguido al no darse el presupuesto de la interrupción del tracto registral, sino el de un error en el título de adquisición por el actual titular y ser éste un defecto sujeto a calificación conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento entendiéndose que se da incongruencia entre el mandato y el procedimiento cuando no es idóneo o hábil el procedimiento para obtener el tipo de resolución cuya inscripción se pretende.

VII

La recurrente se alzó frente a la anterior resolución reiterando sus argumentos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40.a) y d), 198 y 200 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 y 5 de julio de 1991.

1. Es objeto de recurso la negativa del Registrador a inscribir el auto aprobatorio de un expediente de dominio tramitado para la reanudación del tracto sucesivo registral de unas fincas que se considera interrumpido por el hecho de que el adquirente, actual titular registral, omitió hacer constar en el título de adquisición que actuaba en nombre de la promovente del expediente a cuyo favor adquiriría en realidad.

2. El expediente de dominio como medio para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral cuando, entre otros casos, la discordancia se debe a la interrupción del tracto sucesivo (cfr. artículos 198 y 200 de la Ley Hipotecaria), ha de partir del hecho de que ese tracto se encuentre efectivamente interrumpido, o lo que es lo mismo, que no haya tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria [artículo 40.a) de dicha Ley] de suerte que impida conectar la titularidad cuya adquisición se pretende justificar con la registral por no derivar aquélla de ésta y carecer el interesado de los títulos que a través de su inscripción permitirían lograrlo (Resoluciones de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 ó 5 de julio de 1991).

Por ello, cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de un error u omisión padecido en el título inscrito sobre quien era el verdadero adquirente, se producirá, en efecto, una inexactitud registral, en cuanto divorcio entre aquel pronunciamiento y la realidad, pero no por la interrupción del tracto, sino como consecuencia de aquel error, supuesto que tiene como cauce de rectificación el previsto en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y no en el apartado b) de la misma norma.

Ha de confirmarse, por tanto, el auto apelado en cuanto consideró dicho expediente como no apto para lograr la rectificación registral pretendida, al igual que su apreciación sobre la posibilidad de hacer extensiva a dicho obstáculo la facultad calificadora del Registrador al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en cuanto en ella no se entra en el fondo de los razonamientos jurídicos que han conducido a dictar tal resolución, sino que tan sólo plantea la inadecuación del mandato, por razón del procedimiento de que deriva, con el fin pretendido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado y la nota de calificación.

Madrid, 23 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.