

## IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que el primer defecto indicado es consecuencia de la aplicación del principio de tracto sucesivo, recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y la finca matriz sobre la que ahora se pretende constituir el «gravamen» fue objeto de declaración de obra nueva y división horizontal, con posterior enajenación de las viviendas a distintos propietarios, por lo que admitir la inscripción del documento calificado, supondría establecer en la actualidad una carga a propietarios que cuando adquirieron lo hicieron confiados en el Registro, donde no figuraba sobre sus fincas ese «gravamen». Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 38.1 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que no le consta a la Registradora, que, en la actualidad, todos los titulares actuales de las 222 fincas, sean cooperativistas ni se puede entender que la autorización concedida en su día a la Junta Rectora sirva para avalar a cuantos actos pueda ésta realizar en el futuro. Que el segundo defecto alegado tiene su justificación en la aplicación del principio de especialidad registral cuando se pretende por el recurrente como servidumbres lo que el documento califica como «derechos» y, en todo caso, aún cuando se resolviera que los «derechos» son en realidad servidumbres, es palmaria la indeterminación de su contenido y la falta de descripción específica (Resoluciones de 24 de octubre de 1998, 18 octubre de 1991 y 21 de noviembre de 1998).

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 y 32 de la Ley Hipotecaria.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de determinar si se pueden hacer constar en el Registro por una Cooperativa de viviendas determinadas servidumbres sobre fincas que pertenecen a terceras personas, por haber sido enajenadas por la Cooperativa.

2. La solución negativa es evidente. Para poder inscribirse cualquier acto voluntario es preciso que cuente con el consentimiento del titular registral. Respecto al conocimiento que los adquirentes puedan tener de las servidumbres, por su conocimiento del estudio de detalle de las distintas fincas, es una cuestión que, en su caso, deberá ser determinada por los Tribunales de Justicia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Aranjuez.

## 9047

*RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Marcelino Iturribarria Rivacoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Amurrio, don Miguel-Angel Vallejo Martínez a inscribir una solicitud de anulación de ciertas segregaciones practicadas sobre una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Marcelino Iturribarria Rivacoba, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Amurrio, D. Miguel-Angel Vallejo Martínez a inscribir una solicitud de anulación de ciertas segregaciones practicadas sobre una finca.

## Hechos

## I

Por instancia privada, remitida por conducto notarial, al Registrador de la Propiedad de Amurrio, Don Marcelino Iturribarria Rivacoba solicita la anulación de ciertas segregaciones practicadas sobre la finca registral 316 del Registro de la Propiedad de Amurrio, ya que dicha finca le fue legada por testamento, y al habersele hecho ofrecimiento de tal legado por parte de la heredera, el recurrente contestó notarialmente a tal ofrecimiento, toda vez que en la escritura de entrega del legado autorizada

por el Notario de Amurrio, Don Marcos Prieto Ruiz, se hacía constar que sólo eran los pertenecidos de la finca ofrecida una antuzano, un horno de cocer pan y una cabaña, siendo la relación de dichos pertenecidos incompleta, pues, faltaban los que se relacionaban en la escritura autorizada en Amurrio el 17 de Diciembre de 1954, ante el Notario Don Rafael Armesto Montero.

## II

Presentada la anterior solicitud en el Registro de la Propiedad de Amurrio fue calificada con la siguiente nota: «Visto el precedente documento del que resultan los hechos ahora calificados he de MANIFESTARLE lo siguiente: El artículo 40 de la Ley Hipotecaria establece: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: d) Cuando la inexactitud procediera de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular, o en su defecto, resolución judicial. Y el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece: Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representante legítimos. En consecuencia, constando las fincas inscritas a favor de Doña María Pilar G. G., persona distinta de la solicitante, sin que conste su consentimiento en debida forma ni resolución judicial que así lo ordene SE DENIEGA, la inscripción de las rectificaciones solicitadas. Contra la presente calificación cabe, interponer recurso en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Amurrio a 28 de Mayo de 2002. EL REGISTRADOR. Firma Ilegible.»

## III

Don Marcelino Iturribarria Rivacoba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la calificación recurrida incumple lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Que la finca registral 316 tenía 19 pertenecidos, y el Registrador, en interpretación del testamento, pero no descritos en el mismo, mantiene sólo tres pertenecidos adscritos al caserío (legado al recurrente), y los restantes 16 los inscribe a nombre de la heredera. Que en las segregaciones registrales operadas en la finca 316 no se han observado las prescripciones de la legalidad urbanística que señala el artículo 259.3 de la Ley del Suelo que exige la preceptiva licencia municipal o certificación de innecesariedad ya que el pertenecido «d» descrito como «heredad manzanal detrás de la casa « contiene como subparcela la edificación que se adjudica al legatario y por otra parte se inscribe la misma heredad manzanal a nombre de la heredera como finca registral 8461, con la misma cabida inicial, que siempre ha constituido todo ello «terreno de la propia casa».

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria). Que en el presente caso la heredera interpreta el alcance del legado del bien inmueble, como comprensivo del caserío y tres de sus pertenecidos, y lo que se discute es si cuando la causante lega el caserío, quiere legar, sólo la edificación principal o el caserío como unidad, es decir, edificación principal y accesorios. Que esta contienda no debe resolverla el Registrador sino los Tribunales. Que el concepto de caserío no aparece en ningún lugar de la ley de derecho civil foral. Que las resoluciones de 3 de Octubre de 1924 y 23 de julio de 1925 lo definen como explotación agrícola familiar, cuya constante indivisión, transmisión íntegra la aproximan a un patrimonio indivisible. Que si se acude a la costumbre, a falta de legislación sobre el caserío, se ve como en la actualidad se reparte el caserío y sus pertenecidos entre varios herederos, de modo que caserío y pertenecidos pueden inscribirse en folio independiente. Que para la inscripción separada no se exige licencia, porque no hay segregación material, sino formal. Que no hay doble inmatriculación, y no procede en ningún caso la rectificación por solicitud, de uno de los titulares de las fincas, sino de acuerdo con el procedimiento

previsto en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario o 40.d9 de la Ley Hipotecaria. Que no se puede acceder a la rectificación pretendida por el recurrente ya que entran en juego no sólo los artículos 1.3 y 40.d de la Ley Hipotecaria, sino además los artículos 82 y 218 de la misma ley y 329 de su Reglamento.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro solicitud privada por la que, quien dice ser dueño de determinada finca, por haber adquirido la misma por título de legado, solicita la anulación de ciertas segregaciones practicadas. El Registrador deniega lo solicitado por estar las fincas inscritas a nombre de tercera persona. El solicitante recurre.

2. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), por lo que la rectificación del Registro consistente en su cancelación, que es lo que solicita el recurrente, requiere consentimiento del titular registral o sentencia judicial (artículos 40 d) y 82 de la misma Ley).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 31 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Amurrio.

## 9048

*RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Martínez Sánchez y otros, como socios de Dalland Hybrid España, S.A., frente a la negativa del Registrador Mercantil de Murcia, don Rafael Rivas Torralba, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Martínez Sánchez y otros, como socios de Dalland Hybrid España, S.A., frente a la negativa del Registrador Mercantil de Murcia, don Rafael Rivas Torralba, a inscribir determinados acuerdos sociales.

### Hechos

#### I

El 2 de febrero de 2001 se presentó por segunda vez en el Registro Mercantil de Murcia una certificación expedida el 14 de noviembre de 2000 por don Juan Nicolás Corbalán, en su condición de Secretario del Consejo de Administración de Dalland Hybrid España, S.A., con el Visto Bueno del Presidente de aquel órgano don Antonio Martínez Sánchez, con las firmas de ambos legitimadas notarialmente, cargos los de ambos que resultan del nombramiento cuya inscripción se solicita. En dicha certificación se incluía literalmente el contenido de un acuerdo adoptado por la junta general de la sociedad celebrada el 7 de noviembre de 2000, con el voto a favor del 50,0001 del capital social frente al contrario del 49,9999, por el que se aprobaba una propuesta de cese de todos los miembros del Consejo de Administración y el nombramiento de otros nuevos, haciendo constar que los acuerdos certificados figuraban en acta notarial de la junta autorizada por el Notario de Murcia don Agustín Navarro Núñez con el número 4.735 de protocolo. Se contenían en la certificación también los acuerdos de la reunión del Consejo de Administración celebrada el día siguiente de la junta designando cargos en su seno.

Del acta notarial de la junta en que se decían adoptados los acuerdos de los que se certificaba resulta: que por quien actuaba de presidente, por serlo del Consejo de administración conforme a lo previsto en los estatutos, se dio por válidamente constituida la junta con la asistencia de entre presentes y representados de nueve accionistas que representaban el 96,2314 por ciento del capital social, reseñándose los asistentes con indicación del porcentaje que cada uno ostentaba en el capital social si bien no consta en la lista la numeración de las acciones de que cada

uno fuera titular. Al discrepar algunos de los asistentes de la referida lista aportan la suya, de la que resulta la asistencia de un accionista menos, representando los asistentes o representados el 99,9999 por ciento del capital social. Tras diversas intervenciones en torno a la corrección de una u otra lista, centradas esencialmente en el reconocimiento o no de la condición de accionista a uno de los representados en atención a la falta de inscripción del acuerdo de aumento del capital social del que derivaría la misma, así como sobre la procedencia o no de privar del derecho de voto a determinadas acciones, se sometieron a votación tanto las propuestas del orden del día como otras, en concreto la de cese de los administradores, arrojando todas ellas un doble resultado según se tomara en consideración una u otra de las listas, en concreto la relativa al cese de administradores y nombramiento de otros que los sustituyesen el de un 50,0001 por ciento del capital frente al 49,9999 según la lista de los promotores de la propuesta y el 40,57909 frente al 55,65251 según la del presidente.

#### II

La certificación en cuestión fue calificada con ocasión de esa nueva presentación con la siguiente nota: «Desaparecidos los obstáculos a que se refiere la nota que antecede —por haber desistido los interesados del recurso gubernativo en tramitación y haber incurrido en caducidad los asientos de presentación de títulos contradictorios— y presentado de nuevo el precedente documento el día 2 del corriente mes, bajo el asiento 701 del Diario 90: A) Se deniega la inscripción solicitada, por cuanto la certificación que se califica refleja sólo parcialmente lo acaecido en la Junta General celebrada el 7 de noviembre del corriente año, según resulta de copia del acta notarial autorizada el 10 de octubre próximo pasado por el Notario de esta ciudad Don Agustín Navarro Núñez —que obra en esta oficina por fotocopia aportada por el propio presentante y por copia autorizada aportada por Don Joaquín Martínez-Abarca Muñoz, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de Dalland Hybrid España, S.A.— toda vez que en la referida acta notarial de la Junta se hace constar que: a) No existió acuerdo acerca de quienes —entre los asistentes y representados— ostentaban la condición de socios, ni del número de acciones y votos que a cada uno correspondía; b) Los asuntos incluidos en el orden del día de la convocatoria fueron sometidos a doble votación, con arreglo a dos diferentes listas de socios, llegándose en todos los puntos a acuerdos contradictorios. Concretamente, la propuesta de nombramiento de nuevos miembros del Consejo de Administración, a que se refiere la certificación calificada, fue rechazada conforme a la lista de asistentes formulada por el Presidente de la Junta, y aprobada conforme a la lista de asistentes presentada por los Señores Garrigós, Alonso y De la Vega. La situación producida impide determinar con certeza si el nombramiento de administradores, cuya inscripción se solicita, fue aprobado o rechazado por la Junta General. Lo que ha de conducir a la denegación de la operación interesada, a fin de evitar la desnaturalización del Registro Mercantil, institución encaminada a la publicidad de situaciones jurídicas ciertas, y no a la resolución de diferencias entre los socios, que solo a los Tribunales corresponde, toda vez que no es el Registro la sede, ni el procedimiento registral el adecuado, ni el Registrador el llamado a resolver contiendas entre partes (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril y 24 de junio de 2000, 29 de octubre de 1999, 13 de febrero y 25 de julio de 1998). B) Se observan, además, los siguientes defectos, insubsanable el primero y subsanables los restantes: 1. En la repetida acta notarial de la Junta se reflejan dos acuerdos (uno a favor y otro en contra, en función de las dos listas de socios) sobre la existencia de responsabilidad civil al administrador D. Antonio Martínez Sánchez (Resoluciones citadas en el apartado precedente). 2. El acuerdo de delegación de facultades a favor de D. Juan Nicolás Corbalán y D. Antonio Martínez Sánchez solo puede ser inscrito en virtud de escritura pública (artículo 151.1 del Reglamento del Registro Mercantil). 3. Falta el depósito de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios de 1998 y 1999, sin que se considere suficiente para levantar el cierre registral la certificación librada por el Señor Nicolás Corbalán y presentada el día 28 de diciembre último, por las razones que se expresan en la nota de calificación puesta al pie de la misma. 4. No se acredita que se haya efectuado la notificación fehaciente al anterior titular del cargo con facultad certificante prevista art. 111 RRM. Contra la presente nota de calificación —que ha sido extendida con la conformidad del cotitular de este Registro, Don Bartolomé Nieto García— puede interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de dos meses contados desde su fecha y mediante escrito dirigido al Registrador que suscribe, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Murcia a 5 de febrero de 2001. El Registrador, Firmado: Rafael A. Rivas Torralba.»