

ramos los votos atribuidos). En cualquier circunstancia, las expresiones «doscientas» u «ochocientos votos entre mil» son contrarias a la Ley (artículos 5, 16 y 17 y Disposición Transitoria Primera de la Ley de Propiedad Horizontal). Tercero.—En la atribución del derecho a elevar nuevas plantas —y por causa del principio de determinación— debe precisarse la duración o plazo de ejercicio del mismo; tanto por razón de la necesaria relimitación del derecho, cuanto por la adecuada observancia de las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes, que excluye, cuando no haya causa que lo justifique, gravámenes perpetuos e irredimibles (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2000). Contra la presente nota de calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, en los términos prevenidos por los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria y que se presentará en este Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 327 de dicha Ley. Lugo a veintidós de julio de 2003. El Registrador. Fdo.: Germán Gallego del Campo».

III

Don José del Río Castro interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que ante las diferencias y posibles errores entre los documentos públicos y con las anotaciones registrales y con la realidad y evidencia de los hechos se debe inscribir totalmente el piso primero por considerar que no se vulneran los derechos de persona alguna, y que la segregación de los treinta y seis metros cuadrados está excluida virtualmente y realmente de la finca 18.783. Que en otro caso es posible la inscripción de la vivienda con los noventa y ocho metros cuadrados restantes incluidos en la finca registral 18.847.

IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que no procedía el traslado del recurso al notario autorizante, por haber fallecido el fedatario sustituyente y el sustituido. Que daba por reproducido el contenido de la nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 47 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de la venta realizada por don Manuel C. G., en favor de don Silvano del R.R., del piso primero del edificio situado en la Corredera da Valle da Manta de Lugo, cuya construcción se declara en la propia escritura sobre un solar que tiene la siguiente descripción: «Solar de edificación con frente a la Corredera da Valle da Montá, por donde tiene su entrada, en la denominación de «Puerta Nueva», de la superficie aproximada de ciento treinta y cuatro metros, y sus confines son: a su frente, aire Norte, en una línea de unos catorce metros y cincuenta centímetros, con la expresada Corredera da Valle da Montá; a su parte posterior, aire Sur, en una línea de unos quince metros, con la finca descrita en el número segundo de este instrumento, propio de Manuel C.G.; por su derecha entrando, aire Oeste, en una línea aproximada de catorce metros, con patios de las casas de don José F. y don Ramón P.; y por la izquierda entrando, aire Este, en una línea de unos cuatro metros, con patio de la casa de don José C. C.

Dicho solar se forma en la misma escritura calificada por agrupación de dos terrenos, uno de los cuales resulta de la previa segregación de otra finca inscrita. Estos últimos se describen del siguiente modo: a) Una porción de terreno de superficie aproximada de treinta y seis metros cuadrados, que linda al Norte con la corredera da Valle da Montá; al Sur con el resto de la finca de que se segrega ésta; al Oeste con el terreno que se describirá a continuación, y al Este con patio de la casa de don José C. C. Debe segregarse ahora de la registral 18.783, que aparece inscrita a favor de don Rafael S. R., por título de compra; b) Una porción de noventa y ocho metros cuadrados que linda al Norte y Este con el terreno descrito antes; al Sur con la finca 18.783; y al Oeste con patios de las casas de José F., y don Ramón P. Es el resto que queda de la finca registral 18.847 después de las segregaciones de 105 m² cada una que consta al margen de su inscripción primera y se vendieron a don José F., y don Ramón P.

El Registrador deniega la inscripción solicitada por las causas que alega en su nota de calificación.

2. De las descripciones anteriores y el historial registral de las fincas 18.783 y 18.847 resulta claro que la porción de treinta y seis metros cuadrados que se agrupa con otra para dar lugar al solar sobre el que se declara el edificio al que pertenece la vivienda vendida, forma parte de la finca registral 18.783 —al contrario de lo que alega el recurrente en el sentido de que los controvertidos 36 m² estaban segregados con anterior-

idad y por eso, no se incluyeron en la finca 18.783 sino en la 18.874— por lo que al estar ésta inscrita a favor de tercer persona no es posible practicar la segregación pretendida, por imperativo del principio de tracto sucesivo.

3. Habiendo confirmado el primer defecto es, por tanto, innecesario entrar en el estudio de los demás señalados en la nota de calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 23 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Lugo.

21732 RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Atlantiks Spain Trading, S. L.» contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil de Barcelona, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la práctica de la inscripción de la escritura de constitución de dicha sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Sanz Doménech, en nombre de «Atlantiks Spain Trading, S. L.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador Mercantil de Barcelona, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la práctica de la inscripción de la escritura de constitución de dicha sociedad.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, el 1 de julio de 2004, se constituyó la sociedad «Atlantiks Spain Trading, S. L.», que se presentó en el Registro Mercantil de Barcelona, causando el asiento de presentación número 506 del Diario 914.

II

Con fecha de 9 de julio fue extendida la siguiente nota de calificación: «Documento calificado: escritura de constitución otorgada el 1 de julio de 2004 ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, con número 3656 de protocolo. Hechos. En fecha 6 de julio de 2004 fue presentado en este Registro documento relativo a la empresa «Atlantiks Spain Trading, S. L.», causando el asiento de presentación 506 del Diario 914, y el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Código de Comercio, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impositivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican. Fundamentos de Derecho. Son defectos que impiden la inscripción del título los siguientes: Artículo 2.º La actividad de «compra y venta al mayor y detall (...) respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas» resulta genérica e indeterminada infringiendo lo dispuesto en el artículo 178.1 del Reglamento del Registro Mercantil. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13, 14 y 15 de octubre de 1992). Los defectos consignados tienen carácter subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Barcelona, a 9 de julio de 2004.—Firmado: Don José Antonio Utrera-Molina Gómez».

III

Doña Isabel Sanz Doménech, actuando en nombre y representación de «Atlantiks Spain Trading, S. L.», interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación denegatoria de la inscripción alegando los siguientes argumentos:

1. La nota alega que se ha infringido el artículo 178.1 del Reglamento del Registro Mercantil, a cuyo tenor «el objeto social se hará constar en los estatutos, determinando las actividades que lo integran», y el objeto social consta convenientemente detallado en los estatutos.

2. La definición del objeto social contenida en la escritura no es excesivamente genérica tal y como alega el Registrador, puesto que «la compra y venta al mayor y detall (...) respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas» incluye un amplio abanico de actuación, pero no es genérico e indeterminado. Se refiere a artículos de consumo de diversa índole y a las materias primeras necesarias para su fabricación.

IV

El Registrador de Barcelona Mercantil VII, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, emitió el informe el 23 de agosto de 2004, en el cual señaló que a tenor del artículo 178.1 del Reglamento del Registro Mercantil el objeto social debe constar en los estatutos, no pudiendo incluirse en el mismo los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él. Tampoco se pueden incluir la realización de cualesquiera actividades de lícito comercio ni expresiones genéricas de análogo significado. Asimismo es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas Resolución de 1 de septiembre de 1993, la necesidad de determinar el objeto social, recogiendo el mandato del artículo 13.b) de la Ley de Sociedades Limitadas. Esta necesidad se basa en la finalidad de acotar la naturaleza del tipo de comercio al que se dedica la sociedad, para poder establecer en cada caso la legislación aplicable según la existencia o no de una regulación específica; No importa la amplitud de cosas, bienes o materias que puedan ser objeto de comercio, sino que éstas estén determinadas tal y como señalan las Resoluciones citadas. En consecuencia tampoco es posible acceder a la petición de inscripción parcial puesto que es nula una sociedad sin objeto y la «importación-exportación, la intermediación en operaciones comerciales respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas, inciden en esa indeterminación», lo que impide fijar la legislación aplicable. Por todo ello mantiene la calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 21 del Código de Comercio, 117 y 178 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo y 24 de noviembre de 1981, 1 de diciembre de 1982, 22 de agosto de 1983, 18 de mayo de 1986, 13, 14 y 15 de octubre de 1992 y 1 de septiembre de 1993.

I. En el presente recurso se debate si la determinación del objeto social de una sociedad de responsabilidad limitada consistente en la actividad de «compra y venta al mayor y detall (...) respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas» cumple con la exigencia de determinación impuesta por los artículos 117 y 178 del Reglamento del Registro Mercantil.

II. La cuestión ya fue resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 1 de Septiembre de 1993 respecto a un objeto social muy similar al que ahora se pretende inscribir. En ese caso se entendió, como ahora, que la trascendencia del objeto social, tanto en el ámbito externo como en las relaciones internas societarias, exige la determinación precisa y sumaria de las actividades que lo integran, sin que quepan expresiones genéricas como la debatida, que prácticamente permiten abarcar cualquier actividad mercantil.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 25 de octubre de 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número VII de Barcelona.

21733

RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gabriel Aguayo Albasini, notario de Tecla, contra la negativa del registrador de la propiedad de Villena, don Luis de San Millán Farnós, a inscribir una escritura de Agrupación, Obra Nueva y Compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Gabriel Aguayo Albasini, Notario de Tecla (Murcia) contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de San Millán Farnós, una escritura de Agrupación, Obra Nueva y Compraventa.

Hechos

I

Con fecha 12 de noviembre de 2003 se presentó en el Registro de la Propiedad de Villena escritura de compraventa, obra nueva y agrupación, con fecha 24 de noviembre se notificó calificación negativa; el 9 de Febrero se puso nota al pie del título. Presentado de nuevo el 3 de mayo de 2004 previa notificación de calificación negativa, por escrito presentado el 27 de mayo de 2004, el Notario autorizante solicitó la calificación sustitutoria, por nota al pie del título de 17 de junio de 2004, el Registrador de la Propiedad de Alcoy don Marcial Rodríguez Alonso confirma la calificación desfavorable. El 23 de Junio de 2004, el Notario autorizante interpone recurso gubernativo, sin que aporte el título calificado, que se une el día 29 de junio de 2004, en unión de testimonio de la escritura autorizada el 8 de agosto de 1978 por el Notario de Ibi don Eugenio Martínez Ochando.

II

Presentado el citado escrito en el Registro de la Propiedad de Villena, el 12 de noviembre de 2003, fue calificado con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del presente título conforme a los siguientes hechos: Escritura de agrupación de las fincas registrales 33.881, 33.883 y 36.759 de Villena; partida de Puerto Alto, cuya inmatriculación se solicita. La finca registral 33.881 aparece inscrita, sólo en cuanto al dominio directo, único adquirido, a nombre de doña Carmen Puche Muñoz. Se solicita la inmatriculación del dominio útil. El dominio de la citada finca procede por segregación de la registral 26.756, formada, a su vez, por agrupación del dominio directo el útil y el pleno dominio de diversas fincas. Del título no resulta la colindancia de las fincas que se agrupan. No existe perfecta identidad entre la finca descrita bajo el n.º 4, cuya inmatriculación se solicita, y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora en el título. Fundamentos de derecho: 1.º El folio registral de la finca 33.881 se refiere exclusivamente al dominio directo. El citado dominio aparece inscrito, por su inscripción segunda a nombre de doña Carmen Puche Muñoz, sin que en el citado asiento aparezca suspendida la inscripción del dominio útil, por lo que el único derecho adquirido es el dominio directo. La inmatriculación del dominio útil, al amparo del título presentado reflejaría una inscripción sin causa, contraria por tanto a los artículos 609, 1.261, 1.274 del C.c y 18 de la Ley Hipotecaria. Del mismo modo, no existe perfecta identificación entre la descripción de la finca y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que incorpora el documento, por lo que igualmente, falta título suficiente para la inmatriculación de conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. 2.º La agrupación como acto de riguroso dominio sólo puede realizarla el titular del dominio útil, pero no el titular del dominio directo 3.º del título no resulta la colindancia de las fincas agrupadas, como exige el artículo 45 del Reglamento Hipotecario, y pone de manifiesto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2003. Además se actualiza la descripción de las fincas con referencia a su anterior número de polígono y parcela. 4.º Como consecuencia de lo anterior, no es posible la inscripción de los actos subsiguientes de declaración de obra nueva y venta. 5.º Falta título suficiente para la inmatriculación de la finca descrita bajo el número 4, de conformidad con los artículos número 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, a contar de esta fecha en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para que se declare la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos alegados». Por escrito presentado el 27 de mayo de 2004, el Notario autorizante solicitó calificación sustitutoria, confirmándose la calificación negativa por los siguientes defectos: 1.º En cuanto a la inmatriculación del dominio útil de la finca 33.881, por