

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1) Que el 15 de diciembre de 1993 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Toro mandamiento expedido el 10 de diciembre de 1993 de embargo sobre una nave industrial en calle de La Merced, número 3, de dicha ciudad, el cual fue calificado con nota suspendiendo la anotación ordenada por no aparecer las fincas inscritas a favor del demandado ni persona alguna. Dicha nota no fue recurrida ni los defectos subsanados, habiendo caducado la anotación preventiva de suspensión de la de embargo y su prórroga, de conformidad con los artículos 140.2 del Reglamento Hipotecario y 96 de la Ley Hipotecaria. 2) Que el titular del embargo tenía a su disposición el procedimiento que le brinda el artículo 140 del Reglamento Hipotecario, como establece la Resolución de 14 de enero de 1985; 3) Que, con fecha 16 de marzo de 1995, fue presentado testimonio de auto de adjudicación en subasta en el juicio ejecutivo número 494-91 que fue calificado con la nota que consta en el antecedente de hecho número II. Que, por tanto, la cuestión que se debate es determinar si el auto de adjudicación en subasta recaído en juicio ejecutivo es un título hábil para lograr la inmatriculación al amparo de la legislación vigente. 4) Que no es lugar este para teorizar sobre la concordancia entre Registro y realidad jurídica, la inmatriculación o la primera inscripción, pues basta con recordar el contenido del artículo 7 de la Ley Hipotecaria, que conduce al mandato contenido en los artículos 199, 201, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento. Que dada la especial trascendencia de la inmatriculación, que constata la titularidad dominical de la finca y base de los asientos posteriores relativos a ella, el ordenamiento establece unos medios específicos y taxativos para practicarla; medios generales: Artículos 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; medios espaciales: Artículo 299 del Reglamento Hipotecario, Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, Ley del Suelo, etc.; las resoluciones judiciales firmes recaídas en juicio declarativo son un medio inmatriculador amparado en las Resoluciones de 31 de octubre de 1896, 26 de mayo de 1902 y 27 de septiembre de 1922, entre otras. Sin que se encuentre entre ellos el auto de adjudicación en subasta recaído en juicio ejecutivo por reclamación de determinada cantidad. 5) Que la mecánica del medio inmatriculador del artículo 205 de la Ley Hipotecaria depende de un doble juego de documentos. Por una parte, el título público; por otra, otro documento que acredite de modo fehaciente que quien transmitió al inmatriculante habrá adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dicho título público. Que hay que tener en cuenta lo que señala la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1988 y las Resoluciones de 6 de julio de 1993 y 4 de abril de 1946.

## V

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Instrucción número 1 de Zamora informó: Que la redacción del artículo 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no deja lugar a dudas respecto de que el auto de adjudicación de inmueble dictado en procedimiento de apremio ordinario tiene acceso al Registro de la Propiedad y que reúne todos y cada uno de los requisitos para la calificación del título inscribible, a tenor de lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria. Que, conforme lo dispuesto en los artículos 199 b) y 205 de la Ley Hipotecaria, existen diferentes posibilidades de inmatriculación por medio de documento público. Que, junto a dichas formas de acceso al Registro, está la contenida en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota de la Registradora fundándose en los artículos 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 199 b), 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario.

## VII

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 298 del Reglamento Hipotecario en su redacción anterior al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y la Resolución de 6 de julio de 1993.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de inmatricular una finca mediante el auto, acordado en juicio ejecutivo, por el que la misma resultó adjudicada. Presentado un testimonio del mismo, una vez transcurrido un año de su fecha, la Registradora deniega su inscripción porque «el auto de adjudicación no es título hábil ni reúne los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la inmatriculación de fincas».

La nota de calificación encierra, en realidad, dos defectos, uno subsidiario del otro, debiendo entenderse que se deniega la inscripción por no ser el auto de adjudicación título hábil para inmatricular fincas y, en el caso de que se considerara lo contrario, por no reunir, el concreto documento presentado, los requisitos que la legislación hipotecaria exige para poder realizar tal operación.

2. El defecto que consiste en considerar el auto de adjudicación inapropiado para la inmatriculación de fincas no puede ser mantenido. Los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento presuponen, para que la inmatriculación pueda llevarse a cabo, la existencia de un título que conlleve la transmisión de la finca en cuestión y no otra cosa es el auto de adjudicación en pública subasta tras el correspondiente juicio ejecutivo.

3. Otra cosa es que el testimonio del auto de adjudicación que se presente en el Registro no reúna los requisitos que la legislación hipotecaria determina que debe tener el título mediante el cual se pretende la inmatriculación. Así ocurre en el presente caso, pues en el título presentado no concurren los requisitos que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para que el mismo pueda tener virtualidad inmatriculadora. De forma que, en este punto, debe ser confirmada la nota de la Registradora, si bien sólo para suspender la inscripción, por la naturaleza subsanable del defecto.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de la Registradora y revocar el auto apelado tan solo en cuanto al extremo que resulta de los fundamentos anteriores.

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

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

## 6554

*RESOLUCIÓN de 22 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Elena Roselló, como Presidenta del Consejo de Administración de «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Salamanca, don Idelfonso Boyero González, a inscribir determinados acuerdos de una sociedad anónima.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Elena Roselló, como Presidenta del Consejo de Administración de «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Salamanca, don Idelfonso Boyero González, a inscribir determinados acuerdos de una sociedad anónima.

## Hechos

## I

El día 13 de marzo de 1998, la compañía mercantil «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», celebró Junta general ordinaria, donde se adoptaron, entre otros, los acuerdos de adaptar los Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas y el cese y nombramiento de Administradores, siendo requerido don Julio Rodríguez García, Notario de Salamanca, para que autorice acta de presencia. En fecha 22 de abril de 1998 es admitida a trámite demanda de juicio declarativo de menor cuantía sobre impugnación de los acuerdos sociales de la Junta general ordinaria antes citada, interpuesta por los accionistas doña Pilar y doña Juana Elena Roselló, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Salamanca.

## II

Presentada la referida acta notarial de presencia, de fecha 13 de octubre de 1998, en el Registro Mercantil de Salamanca, fue calificada con la siguiente

te nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento, habida cuenta de la anotación preventiva de demanda de impugnación de acuerdos sociales, practicada a solicitud del Magistrado-Juez de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Salamanca, don Carlos Martínez Toral. Salamanca, 23 de julio de 1998. Firmado: Idelfonso Boyero González».

### III

Doña Carmen Elena Roselló, como Presidenta del Consejo de Administración de «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: Que la impugnación judicial se fundamenta en el artículo 144, l, a) y b), de la Ley de Sociedades Anónimas. Que en la demanda interpuesta por las accionistas, que se hace referencia en el antecedente de hecho I, se solicita la anotación preventiva de la misma, a la que accede el Juez en providencia de 22 de abril de 1998 y, asimismo, se solicita la suspensión de los acuerdos impugnados y se remite a los interesados el acto de la comparecencia. En dicha comparecencia los demandantes solicitan la suspensión del procedimiento, que es admitida por el Juez; y, por tanto, los acuerdos impugnados no están suspendidos, pero sí se ha acordado la anotación preventiva de la demanda. Que hay que citar las Resoluciones de 8 de noviembre de 1995 y 2 de enero de 1992, siendo aplicables a este caso y, por tanto, no procede la suspensión de la inscripción aun cuando los acuerdos hayan sido impugnados, pues la anotación preventiva de la demanda es garantía suficiente para los demandantes y para los terceros. Que se solicita que de mantener el Registrador la calificación recurrida se eleve el expediente, sin más trámites, a la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme al artículo 71 del Reglamento del Registro Mercantil.

### IV

El Registrador mercantil acordó mantener en todo su calificación, elevando el expediente del recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado como solicita el recurrente en su escrito de interposición del recurso de reforma y previene el artículo 71 del Reglamento del Registro Mercantil, e informó: Que en el artículo 121 de la Ley de Sociedades Anónimas y en los artículos 155, 156 y 157 del Reglamento del Registro Mercantil se contemplan dos tipos de anotación preventiva: de la demanda de impugnación de acuerdos y de suspensión de los acuerdos impugnados. La primera no produce el cierre registral y la segunda (la resolución judicial firme de suspensión de los acuerdos impugnados, que el caso que se contempla) sí, al menos provisionalmente. Que en el asiento practicado se ordenan ambos tipos de anotaciones: la de impugnación y la de suspensión. Que esta doctrina es la recogida no sólo en el artículo citado de la Ley de Sociedades Anónimas, sino también en los artículos 155, 156 y 157 del Reglamento del Registro Mercantil. Que la tesis del recurrente sería válida si sólo se hubiese practicado la anotación preventiva de suspensión de acuerdos sociales. Que cuando se haya practicado la anotación preventiva por haber decretado el Juez la suspensión del acuerdo y se haya practicado la anotación preventiva de tal suspensión, como ocurre en este caso, el acuerdo impugnado, de momento y hasta que el Juez declare o no su nulidad, se considera como si no existiese y, por tanto, mal puede servir de base a ninguna clase de actos y contratos, y, menos aún, para que éstos sean inscribibles en el Registro Mercantil. Que, en definitiva, la anotación preventiva de demanda de impugnación de acuerdos es una medida cautelar que advierte a un posible interesado la existencia de un procedimiento en marcha, mientras que la anotación preventiva de suspensión de acuerdos impugnados es un asiento definitivo y, en consecuencia, cierra el Registro a los actos contradictorios en tanto no proceda la cancelación cuando se desestime por sentencia firme, cuando haya desistido de la acción la parte demandante o caducado la instancia.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 120 y 121 de la Ley de Sociedades Anónimas; 68, 80, 155, 156 y 157 del Reglamento del Registro Mercantil y 127 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de 8 de noviembre de 1995.

1. Según la nota de calificación, se suspende la inscripción de determinados acuerdos sociales por haberse practicado una anotación preventiva de demanda de impugnación de tales acuerdos, entre otros.

En su decisión, el Registrador alega que además de la referida anotación preventiva de demanda se ha practicado anotación preventiva de resolución judicial firme de suspensión de los acuerdos impugnados y ésta provoca el cierre registral.

2. Por no haberse planteado en la calificación, no debe ahora enjuiciarse si el título es o no formalmente adecuado a efectos de la inscripción solicitada. Si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo ha de circunscribirse a las cuestiones que se relacionen directamente con los defectos incluidos en la nota de calificación (cfr. artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil) y, dado que en dicha nota no existe referencia alguna a que la anotación mencionada lo sea de una resolución que haya dejado en suspenso los acuerdos impugnados, de conformidad con lo establecido en el artículo 120 de la Ley de Sociedades Anónimas, sino tan sólo de la anotación de la existencia de demanda de impugnación, cabe recordar que, como ha señalado este centro directivo (Resolución de 8 de noviembre de 1995), las anotaciones preventivas de demanda de impugnación de acuerdos sociales, a las que genéricamente se refiere el artículo 121.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, responden a la finalidad propia de las anotaciones de demanda que se practican en los registros jurídicos, la de garantizar la eficacia de la sentencia que en su día se dicte enervando con su presencia el juego legitimador de la publicidad registral que resulta de la presunción de validez y exactitud del contenido del Registro (artículo 20.1 del Código de Comercio), de suerte que evite la ineficacia relativa que podría sufrir frente a derechos adquiridos por terceros de buena fe (artículos 122.1 de la Ley de Sociedades Anónimas y 20.2 del Código de Comercio) con anterioridad a la fecha en que ya una sentencia firme, de prosperar la demanda, acceda al Registro constatando la inexactitud o nulidad de lo previamente inscrito. Pero esa misma finalidad cautelar queda sobradamente cumplida con la presencia de la anotación y la advertencia que supone sobre las consecuencias que de la existencia del proceso pueden derivarse, sin que tenga que extenderse a un cierre registral que en el mundo de la publicidad mercantil podría llevar a la práctica paralización de la vida de las sociedades cuyos acuerdos fueran impugnados y que el legislador no ha impuesto, sino que implícitamente ha excluido al regular los efectos cancelatorios de las sentencias declarativas de la nulidad de los acuerdos (artículos 122.3 de la Ley de Sociedades Anónimas y 156.2 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota y la decisión del Registrador, sin perjuicio de que, conforme al artículo 127 del Reglamento Hipotecario (aplicable por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil), pueda el Registrador alegar defectos, existentes en el momento de la calificación debatida, que no estuvieran comprendidos en dicha nota.

Madrid, 22 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Salamanca.

## 6555

*RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Natural Gas, Sociedad Limitada», contra la certificación del Registrador mercantil central, don José Luis Benavides del Rey, con relación a la denominación solicitada de «Gas Natural, Sociedad Limitada».*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Carlos Escudero Grijalvo, en nombre de «Natural Gas, Sociedad Limitada», contra la certificación del Registrador mercantil central, don José Luis Benavides del Rey, con relación a la denominación solicitada de «Gas Natural, Sociedad Limitada».

#### Hechos

##### I

La Junta general universal de la sociedad «Natural Gas, Sociedad Limitada», celebrada el 30 de junio de 1997, acordó modificar el nombre de la compañía, que pasará a denominarse «Gas Natural, Sociedad Limitada».

En virtud de lo anterior, con fecha 2 de febrero de 1998 se solicitó del Registro Mercantil Central la certificación correspondiente.

##### II

Con fecha 3 de febrero de 1998 y número de entrada 98.026.479, fue expedido el certificado número 98.025.667, de fecha 9 de febrero de 1998, firmado por el Registrador mercantil central, don José Luis Benavides