

acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de determinado polígono debidamente inscrito, para la cancelación de la «condición resolutoria del derecho de reversión» que, según la reparcelación, afectaba a dos de las fincas adjudicadas al Ayuntamiento. La cancelación es denegada por el Registrador, por no mediar el consentimiento de determinados aportantes de terrenos a la reparcelación —titulares de los derechos cuyas inscripciones se intenta cancelar— [artículos 40.d) y 82.1 de la Ley Hipotecaria]. Según el acuerdo calificado «en el contenido formal del Proyecto de Reparcelación del Polígono 5 del Plan Parcial referido, se deslizó el error consistente en gravar con condición resolutoria de reversión las parcelas 104-3 y 114-1, de dicho Polígono, cuando del acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo no se deducía más gravamen que los dispuestos en la Ley del Suelo vigente en la fecha de aprobación, es decir, condición resolutoria de reversión de las parcelas destinadas a zonas verdes y viario».

2. Ciertamente es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, como ya señalara este Centro en su Resolución de 27 de junio de 1989, del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). No es, por tanto, inexcusable en tales casos el consentimiento de los titulares afectados a la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que, habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación, no cabe ya, ni so pretexto de una reiteración íntegra de todos los trámites previstos para el expediente reparcelatorio originario (reiteración que sólo procedería en caso de ineficacia del anterior proyecto de equidistribución de los beneficios y cargas inherentes a la ejecución de planeamiento urbanístico de determinado polígono), introducir en aquél una modificación del alcance de la que ahora se cuestiona (que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho o una previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa), pues ello conculcaría el propio régimen establecido para la revisión de los actos administrativos (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 114 del Reglamento de Gestión Urbanística). En consecuencia no cabe acceder al reflejo registral de la modificación pretendida si no media el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial supletoria.

Téngase en cuenta por otra parte que, tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente la congruencia del acto o resolución con el procedimiento del que emana (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 12 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

24306

RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Eduardo Sánchez Cano, en representación, como Consejero-Delegado, de «Envasado de Productos Químicos y del Hogar, Sociedad Anónima Laboral», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Girona, don Jesús Garbayo Blanch, a inscribir determinados acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eduardo Sánchez Cano, en representación, como Consejero-Delegado, de «Envasado de Productos Químicos y del Hogar, Sociedad Anónima Laboral», frente a la negativa del Registrador Mercantil de Girona, don Jesús Garbayo Blanch, a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

En fecha 28 de junio de 1996 se celebró Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía Mercantil «Envasado de Productos Químicos y del Hogar, Sociedad Anónima Laboral», convocada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Figueres, en Autos de Jurisdicción Voluntaria número 76/1996, con señalamiento de orden del día y designación para presidirla de don Felipe Estanislao de Camps Galobart, mediante anuncios publicados en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en el «Diario de Girona» los días 12 y 11 de junio de 1996. En dicha Junta, a la que asistieron presentes o representados la totalidad de los socios, se adoptaron por mayoría diversos acuerdos que, junto con otros adoptados por el Consejo de Administración, fueron elevados a escritura pública por la que autorizó el 16 de julio de 1996 el Notario de Girona, don Juan Ramón Palomero Gil, sirviendo de base a tal fin una certificación del contenido de las actas de ambas reuniones aprobadas al final de las mismas.

Por acta que autorizó el 21 de junio de 1996 el Notario de Figueres, don Rogelio Pacios Yáñez a requerimiento del accionista don Antonio Palau Alsus, titular del 9,80 por 100 del capital social, se solicitó de los miembros del Consejo de Administración que se requiriera la presencia de Notario para levantar acta de la Junta que había sido convocada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, solicitud de la que se tomó anotación preventiva en la hoja de la sociedad con fecha 28 de junio de 1996.

Don Eduardo Sánchez Cano, como Apoderado de la Sociedad, en uso de las facultades que tenía conferidas en escritura de poder autorizada el 6 de diciembre de 1994 ante el Notario de Besalú, don Alejandro García-Borrón Martínez, debidamente inscrito en el Registro Mercantil, y en el que aparece facultado para «representar a la sociedad en juicio y fuera de él... Instar actas notariales de todas clases...» requirió en fecha 25 de junio de 1996 al Notario de Figueres, don Raimundo Fortuñ Marqués para que asistiese a la Junta convocada y levantase acta notarial de todas las circunstancias e intervenciones relevantes que se produjeran en la misma, requerimiento que el Notario aceptó pero con la advertencia de que el acta para la que era requerido no constituiría acta de la Junta con los efectos previstos en el artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil pues, a su juicio, no concurrían en el requirente la capacidad legal necesaria para instar un acta con aquel carácter. Por diligencia a continuación recogió en acta de presencia las circunstancias relativas a la reunión de la Junta a la que asistió.

II

Presentada copia de aquella escritura en el Registro Mercantil de Girona fue calificada con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del presente documento por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo he acordado denegar su inscripción por el defecto insubsanable de no haber cumplido el Consejo de Administración con el requerimiento efectuado por el accionista don Antonio Palau Alsus por acta autorizada el 21 de junio de 1996 por don Rogelio Palacios Yáñez Notario de Figueres que causó, conforme al artículo 101 RRM, la anotación letra A de la hoja número GI-14353, al folio 167 del tomo 751, en la que solicita al Consejo de Administración, requiera la presencia de Notario para levantar acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas a celebrar el 28 de junio de 1996 (artículo 104.2 RRM). Girona, a 24 de julio de 1996.—El Registrador. Firma ilegible.»

III

Dicha calificación fue recurrida gubernativamente en términos que no constan en el expediente.

IV

El Registrador decidió mantener su calificación pues constando anotada la solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta, pese a que se aporta un acta notarial autorizada a instancia de don Eduardo Sánchez Cano, la misma no tiene la condición de acta en los términos del artículo 101 del Reglamento del Registro Mercantil, sino que se trata del acta a que se refiere el artículo 105 del mismo, por lo que está cerrado el acceso al Registro de los acuerdos cuya inscripción se pretende, conforme a lo dispuesto en el artículo 104.2 del mismo Reglamento.

V

Don Eduardo Sánchez Cano, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración y Consejero-Delegado de «Envasado de Productos Químicos y del Hogar, Sociedad Anónima Laboral», se alzó ante esta Dirección General frente a la decisión del Registrador formulando las siguientes alegaciones: Que aunque la extensión de la anotación preventiva de solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta es correcta, existen razones de peso para impedir que dicha anotación sea un obstáculo a la inscripción de la escritura de elevación a públicos de los acuerdos; que si se solicita convocatoria judicial de la Junta por paralización del órgano de administración, es absurdo pretender que podía y debía levantarse el acta notarial del artículo 101 de la Ley de Sociedades Anónimas; que en todo caso el requerimiento debía haberse realizado don Antonio Palau Alsius a si mismo, dado que en aquel momento ostentaba la Presidencia del Consejo de Administración; que el solicitante no formuló tal petición al Juzgado pese a ser parte en el procedimiento, sede oportuna habida cuenta del enfrentamiento existente en el Consejo de Administración que paralizaba su funcionamiento; que el recurrente don Eduardo Sánchez Cano solicitó la intervención de Notario para que levantase acta de la Junta en base a los poderes que ostentaba pero que el Notario requerido estimó insuficientes, por lo que expresamente hizo constar que el acta que autorizaría no podría considerarse como acta de la Junta; que pese a ello, el acta autorizada se sujetó a lo dispuesto en el artículo 102 del Reglamento del Registro Mercantil y no a su artículo 105 que habla sólo de determinados hechos, por lo que pese a aquella manifestación del Notario debe tenerse por acta de la Junta, habida cuenta de la legitimación del solicitante y del contenido de la propia acta; que si conforme establece el artículo 1.116 del Código Civil las condiciones imposibles anulan la obligación, en este caso era imposible la constitución del Consejo para requerir la intervención de Notario y nadie está obligado a una cosa imposible; y que la actuación del solicitante del acta revela mala fe pues conocía la imposibilidad de actuación del órgano de administración, del que era Presidente y por tanto representante, y pese a ello no solicitó el acta notarial del propio Juzgado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 26, 27 y 31 del Código de Comercio; 114 de la Ley de Sociedades Anónimas; 55.1 de la de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 2 de la Ley de Sociedades Anónimas Laborales de 25 de abril de 1986, y 97.3, 104 y 194 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. Se plantea en el presente recurso la habilidad del título en base al que se pretende la inscripción de determinados acuerdos adoptados por la Junta General de una sociedad anónima laboral, que es una escritura por la que se elevan a públicos aquéllos en base al contenido de una certificación del acta privada de la Junta, habida cuenta que en el Registro consta anotada la solicitud de levantamiento de acta notarial de la misma.

2. La documentación de los acuerdos de los órganos sociales colegiados no es requisito de validez de los mismos, sino tan sólo una elemental exigencia a efectos probatorios de su existencia, contenido y validez, que se traduce en la obligación impuesta por los artículos 26 y 27 del Código de Comercio de llevar el o los correspondientes libros de actas con unos mínimos requisitos de forma y contenido. Esa exigencia de documentación se acrecienta a los efectos del Registro Mercantil dado, por un lado, los efectos que de la inscripción de aquellos acuerdos se derivan (cfr. artículo 20 del Código de Comercio y 7 y 8 del Reglamento del Registro), y por otro las peculiaridades del procedimiento registral, ajeno a toda idea de contienda entre partes y basado en una calificación registral limitada en cuanto a su objeto y medios que impide la valoración probatoria de los libros y documentos privados en que consten aquellos acuerdos con la amplitud que a los Tribunales permite el artículo 31 del mismo Código. Por eso el Reglamento del Registro Mercantil se muestra especialmente exigente a la hora de regular la documentación de aquellos acuerdos, pero sus exigencias se limitan, conforme resulta del artículo 97.3 a los exclusivos efectos de su inscripción registral.

3. El acta notarial de la Junta General de una sociedad mercantil tiene en principio esa misma finalidad probatoria que un acta ordinaria, pero con el valor añadido de que al ser un instrumento público quedan bajo la fe del Notario los hechos consignados en la misma. Por ello el legislador, en determinados casos, no sólo permite sino que impone la obligación de acudir a esa forma de documentación. Así ocurre en el artículo 114 de la Ley de Sociedades Anónimas, aplicable igualmente a las Sociedades Anónimas Laborales a tenor del artículo 2 de la Ley 15/1986, de 25 de abril, entonces vigente, en el que aparte de facultar a los Administradores para requerir la presencia de Notario a tal fin, les obliga a

hacerlo cuando lo soliciten con cinco días de antelación al previsto para la celebración de la Junta de accionistas que representen, al menos, el 1 por 100 del capital social, disponiendo que en tales casos el acta notarial tendrá la consideración de acta de la Junta. Pero a diferencia de lo que ha establecido posteriormente el artículo 55.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada no se condiciona la eficacia de los acuerdos a su constancia en acta notarial. Consecuencia de este distinto régimen legal es el también distinto tratamiento del Reglamento del Registro Mercantil a la hora de regular el título en cuya virtud puedan inscribirse los acuerdos. En efecto, tratándose de sociedades anónimas el artículo 104, tras sentar como regla general la posibilidad de que los interesados insten la anotación preventiva de su solicitud, prohíbe, practicada ésta, la inscripción de los acuerdos adoptados si no constan en un acta de ese tipo, pero también contempla los supuestos en que ha de cancelarse, lo que implicará la desaparición de la anterior prohibición. Frente a ello, el artículo 194 particulariza el régimen cuando se trata de sociedades de responsabilidad limitada, condicionando la constancia registral de la solicitud a unos requisitos complementarios, opta por otro tipo de asiento, no contempla su cancelación, y lo que es más importante, impone el acta notarial como presupuesto necesario en todo caso para la inscripción del título o documento en que se formalicen los acuerdos y para el depósito de cuentas.

4. Ha de concluirse por tanto que tratándose de sociedades anónimas y tomada anotación preventiva de levantamiento de acta notarial de la Junta, de no haberse procedido así, cualesquiera que sean las causas que hayan determinado la imposibilidad de obtenerla o que la obtenida no puede calificarse como tal, así como la responsabilidad en que hayan podido incurrir los Administradores, los acuerdos no son inscribibles. Pero ese a modo de cierre registral en favor de una determinada documentación de los acuerdos tiene una vigencia temporal limitada, mientras esté vigente la anotación, y ésta ha de cancelarse conforme a la regla 3.ª del citado artículo 104 bien cuando —extrañamente— se acredite debidamente la intervención de Notario en la Junta, sin más, bien cuando haya caducado, lo que tiene lugar a los tres meses de su fecha. Transcurrido este plazo, que viene a dar un mayor margen temporal a los interesados para impugnar los acuerdos adoptados (cfr. artículo 116.3 de la Ley de Sociedades Anónimas), y obtener entre tanto anotación preventiva de la demanda o incluso de suspensión de aquéllos, conforme a los artículos 155 a 157 del mismo Reglamento, desaparece el obstáculo registral para poder inscribir los acuerdos consignados en un acta ordinaria que reúna los requisitos reglamentarios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota y decisión del Registrador con el alcance resultante de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 13 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Girona.

24307 *RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Sellaes Alegre, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 15, don Félix Martínez Cimiano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis Alfonso Pérez de Olaguer Moreno, en nombre de «Sellaes Alegre, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona, número 15, don Félix Martínez Cimiano, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En juicio ejecutivo (letras de cambio) número 01085/1999, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 18 de los de Madrid, promovido por «Sellaes Alegre, Sociedad Anónima», contra «Galerías Preciados, Socie-