

Podía el Registrador en este caso, a la vista de los anuncios, haber planteado el posible defecto formal de la omisión en ellos del origen de la convocatoria, - extremo sobre el que la jurisprudencia ha mantenido un criterio muy flexible (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1981, 25 de abril y 30 de septiembre de 1985 o 13 de julio de 1987) - o relativizar el valor de su suscripción por el Presidente del Consejo de Administración, requisito sobre el que la ley no se pronuncia y que la misma jurisprudencia ha calificado como práctica admitida por los usos mercantiles. Pero al no hacerlo así, sino excederse en su calificación exigiendo la aportación de documentos no necesarios legal ni reglamentariamente para la inscripción, aquella no puede mantenerse.

4. El quinto de los defectos, el contenido de otro documento que pudiera desvirtuar la veracidad del calificado y presentado con posterioridad a éste, obliga a profundizar sobre el ámbito material de la calificación registral.

La Resolución de este Centro de 5 de abril de 1999 advertía que a la vista de los artículos 18.2 del Código de comercio y 6 y 10 del Reglamento del Registro Mercantil hay que entender que a la hora de calificar un documento el juego de la prioridad registral excluye que se tome en consideración el de otro presentado con posterioridad, lo que no obsta a que, excepcionalmente, la doctrina de la misma fuente (Resoluciones de 25 de junio de 1990, 2 de enero de 1992 y 6 de junio de 1994) haya admitido la posibilidad de que los registradores mercantiles puedan y deban tomar en consideración algún documento referente al mismo sujeto inscrito o inscribible que, aun presentado después del que se califica, resulten incompatibles u opuestos a aquél, con objeto tanto de lograr un mayor acierto en la calificación como de evitar inscripciones inútiles e ineficaces. Pero, como entonces se advertía, esa posibilidad no puede generalizarse fuera de casos excepcionales como son aquellos en que se ha admitido, cuando existe incompatibilidad total entre los que se presentan como acuerdos adoptados por un mismo órgano social en la misma reunión y documentados por separado. Por tanto, la regla general, como ya había puntualizado la Resolución de 23 de octubre de 1998, es que en su función calificadora los registradores mercantiles han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad, lo que les obliga a tomar en consideración junto con el título que es objeto de la misma los asientos del Registro existentes al tiempo de su presentación, y en consecuencia, en cuando tengan asiento de presentación vigente en tal momento, los documentos presentados con anterioridad, no los que accedan al Registro después.

A lo anterior ha de añadirse que en este caso el documento posteriormente presentado, y en que el Registrador funda su negativa a la inscripción pretendida, es una acta de manifestaciones hecha por un tercero sobre el uso que de un concreto despacho se hiciera para la celebración de la junta general cuyos acuerdos se pretenden inscribir, sin que por tanto dicho documento contenga acto alguno susceptible de inscripción, circunstancia que por sí sola lo excluye de presentación en el Libro Diario (cfr. artículo 50 del Reglamento del Registro Mercantil), documento que como todos aquellos que pueda recibir un registrador y a través de los que, sea como advertencia, ilustración o incluso amenaza, se pretende facilitar cuando no condicionar su calificación, no pueden interferir en ésta, siendo la vía judicial de impugnación del acto o acuerdo en cuestión la que tiene abierta su autor, con la posibilidad, de temer los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral del mismo, de solicitar la anotación preventiva de la demanda e, incluso, obtener un cierre registral a través de la anotación de la resolución judicial por la que, a su solicitud, se acuerde dejar en suspenso su ejecución.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada.

Madrid, 13 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, XV.

## 1550

*RESOLUCIÓN 14 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, contra la negativa del Registrador Mercantil, número III de Madrid, don Jorge Salazar García, a inscribir una escritura de adaptación de Estatutos y reelección de administradores.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, contra la negativa del Registrador Mercantil, número III de Madrid, don Jorge Salazar García, a inscribir una escritura de adaptación de Estatutos y reelección de administradores.

## Hechos

### I

El 13 de abril de 1999, ante el Notario de Madrid, don Juan Romero-Girón Deleito, se otorgó escritura de elevación a público de los acuerdos adoptados en la reunión de la Junta general universal de la sociedad «Gráficas Cristóbal, Sociedad Limitada», celebrada el 9 de abril de 1999, referentes a la reelección de Administrador único, redominación del capital y adaptación de Estatutos. En la escritura se expresa que «quedan adaptados los Estatutos sociales de la Sociedad a la vigente legislación con la redacción que de los mismos se hace en la certificación unida». Y se añade un segundo párrafo, al artículo relativo al objeto, incluyendo lo siguiente: «La realización de operaciones inmobiliarias y, especialmente, la adquisición, promoción, explotación, arrendamiento y transmisión de bienes inmuebles».

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: El objeto social difiere del inscrito, que no comprende la realización de operaciones inmobiliarias. Aclárese. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 22 de julio de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

Vuelta a presentar fue objeto de la siguiente calificación: «El Registro Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: Reitera el defecto puesto en la nota anterior. En el plazo de 2 meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 31 de diciembre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º—Que el Registrador no cita precepto alguno que resulte infringido ni doctrina jurisprudencial en que se funde, contra lo dispuesto en el artículo 62-3 del Reglamento del Registro Mercantil. Que su criterio parece basarse exclusivamente en el hecho de que al ser la anterior redacción diferente a la que figura en la certificación social, pues se ha añadido el último párrafo relativo a la actividad inmobiliaria, es preciso aclarar si esa fue, efectivamente, la voluntad social, dado que la ampliación del objeto no figura en el orden del día. 2.º—Que es criterio jurisprudencial que la Junta general de carácter universal no puede considerarse válidamente celebrada si no ha precedido acuerdo unánime sobre los puntos a tratar. De este modo, cualquiera de los socios puede impedir que se celebre válidamente, sin su consentimiento, una Junta general que no haya sido previamente convocada con precisión de los asuntos a tratar. Y si a pesar de su oposición, se celebra la Junta, podrá impugnar y anular fácilmente los acuerdos adoptados, sin necesidad de asistir a la Junta ni de participar en ella votando negativamente; simplemente por falta de validez en su celebración. 3.º—Que no cabe desconocer que se trata de una Junta universal con asistencia de todos los socios, por lo que no puede dudarse que podrán adoptar, por unanimidad, acuerdos que no figuren en el orden del día. Que, por tanto, es indudable que si todos los socios adoptan un acuerdo que no figura en el orden del día, tal acuerdo es vinculante porque está adoptado por la íntegra voluntad social, sin que pueda ser impugnado por ninguno de ellos, que se encuentran vinculados por los principios de la buena fe y de los actos propios. 4.º—Que los socios en Junta universal y por unanimidad, han decidido al tiempo de adaptar los Estatutos, ampliar el objeto social en los términos que resultan del artículo 2.º de los mismos, cuya transcripción consta en la certificación expedida por el Administrador único que comparece ante Notario a elevar a público los acuerdos. Que tal acuerdo es firme, válido, vinculante e inimpugnable y, por tanto, inscribible sin necesidad de aclaración alguna. 5.º—Que el Registrador no dice expresamente que el acuerdo sea inválido. Que la voluntad social es la que resulta transcrita en la certificación.

## IV

El Registrador Mercantil de Madrid, III, resolvió desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación recurrida, e informó: 1.—Que la cuestión a resolver en el presente recurso es la necesidad o no de aclaración de la discordancia existente entre el objeto social previamente inscrito y el recogido en los nuevos Estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada, aprobados, por unanimidad, en Junta universal, en un acuerdo en el que se indica que «se adaptan los Estatutos sociales a la vigente legislación con la redacción que de los mismos se hace a continuación...» 2.—Que está fuera de duda la posibilidad que en una Junta universal pueda adoptarse, por unanimidad, sin voto alguno discordante, cualquier acuerdo, figure o no en el orden del día. 3.—Que está claro, que es posible en el presente caso la modificación del objeto social sin requisito alguno previo o posterior, dado que se trata de una sociedad de responsabilidad limitada y que el acuerdo de la Junta universal se adopta por unanimidad, pero no hay exteriorización alguna mínimamente clara de esta voluntad, ni en los acuerdos certificados ni en la escritura. 4.—Que el problema que plantea la escritura calificada es relativamente frecuente en las escrituras de adaptación de Estatutos a la nueva Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que no se prejuzga gratuitamente nada en la nota de calificación; no se tacha el acuerdo de inválido en ningún sentido; pero no se excluye ninguna posibilidad; se apunta la discordancia observada y, teniendo en cuenta el abanico de posibilidades origen de la misma, se estima necesaria una aclaración de este punto, ya que no se exterioriza en la escritura. 5.—Que la afirmación del Notario recurrente de que hubo voluntad social de modificación del objeto lleva a la idea de un defecto de redacción de la escritura, al no reflejarse en ella con claridad y exactitud exigibles (artículos 147 y siguientes del Reglamento Notarial) los acuerdos formalizados. Que en este sentido, sería comprensible que el recurso hubiera sido entablado por los propios artífices del acuerdo no explicitado, como ocurrió en los que motivaron las Resoluciones de 15 de octubre de 1998 y 24 de abril de 1999, pero no por el propio Notario que, conocedor del acuerdo de cambio de objeto, no lo refleja en la escritura, originando la duda que fundamentó la nota de calificación recurrida. 6.—Que las circunstancias que se dan en la Resoluciones antes citadas no concurren en el supuesto que ahora se estudia, en que no hay expresión alguna que pueda llevar a pensar en una total «nueva redacción» de Estatutos que englobe cambios como el cuestionado. 7.—Que la seriedad y la idea de seguridad que deben presidir los asientos registrales están reñidas con la apreciación de declaraciones tácitas de voluntad entendidas como la realización de actos que sin tener finalidad directa exteriorizan una voluntad, hacen presumir este fundamento. Que hay que citar la Resolución de 30 de junio de 1992.

## V

El Notario recurrente se alzó contra la anterior resolución, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el Registrador puede suspender o denegar la inscripción cuando a su juicio existe un defecto que impide la misma, pero no cuando no habiendo defecto alguno en el documento que se presenta, sólo estima que «pueda haber error». Que no afirma la existencia de un defecto, sino sólo que «podía haber» un defecto y pide aclaración. Que la calificación registral no alcanza la interpretación de la voluntad, en el sentido de prescindir de una voluntad expresamente manifestada, bajo pretexto que podría ser errónea. Que la escritura calificada no contiene defecto alguno que impida la inscripción. Que con la posición del Registrador, no se trata de proteger intereses de terceros, a quienes la ley ni si quiera les concede el derecho de conocer el cambio de objeto a través de publicación. Que tampoco se trata de proteger intereses de socios no asistentes, puesto que la Junta fue universal y los acuerdos adoptados, por unanimidad. Que tampoco debe proteger el Registrador los intereses de los ausentes, pues según se indica en la certificación, el acta de la reunión fue redactada al término de la misma y firmada por todos los socios. Que en estas condiciones, el exceso de rigor formal en la calificación registral puede ir incluso más allá de la propia voluntad, interés y beneficio de la sociedad otorgante.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 48 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 164 y 195 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 15 de octubre de 1998 y 24 de abril de 1999.

1. En el presente supuesto se pretende la inscripción en el Registro Mercantil de una escritura por la que se elevan a público determinados acuerdos sociales calificados en la misma como de reelección de admi-

nistrador único, redenominación del capital y adaptación de Estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada, adoptados por unanimidad en Junta general universal. En dicha escritura, que toma como base una certificación expedida por el administrador, se expresa que «Quedan adaptados los Estatutos Sociales de la Sociedad a la vigente Legislación con la redacción que de los mismos se hace en la repetida certificación unida». Entre las actividades comprendidas en el objeto social se incluye «La realización de operaciones inmobiliarias y, especialmente, la adquisición, promoción, explotación, arrendamiento y transmisión de bienes inmuebles».

El Registrador deniega la práctica de la inscripción solicitada porque, a su juicio, el objeto social difiere del inscrito, que no comprende la realización de operaciones inmobiliarias, por lo que exige que se aclare.

2. El defecto no puede ser confirmado. El Registrador y el Notario recurrente coinciden en admitir la posibilidad de que una Junta General Universal de socios adopte, por unanimidad, cualquier acuerdo, figure o no en el orden del día, por lo que ningún reparo se pone al hecho de ampliar el objeto social a pesar de que el orden del día de dicha Junta se refería únicamente a la adaptación de Estatutos sociales. Y si bien es cierto que una mayor precisión sobre la existencia de una concreta y expresa voluntad de modificar los Estatutos sociales más allá de lo que su adaptación exigiera impediría que surgiera cualquier duda sobre si se está en presencia de algún error de redacción del título o del contenido de los asientos registrales cuya aclaración sería necesaria, no es menos cierto que nada permite presumir dicho error en un caso como el presente en el que, al acordarse la nueva redacción de unos Estatutos sociales que figuran transcritos por el propio administrador en la certificación incorporada a la escritura, queda amparada en el acuerdo la aprobación de todas las modificaciones en aquéllos introducidas, fueran o no necesarias para la adaptación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la decisión y la nota del Registrador.

Madrid, 14 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, III.

**1551**

*RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de la misma capital, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

**Hechos**

## I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal el 14 de octubre de 1998, la Caja de Ahorros del Mediterráneo otorgó carta de pago de un préstamo y consintió la cancelación de la hipoteca que lo garantizaba. En dicha escritura se expresa que dicha entidad fue creada por fusión de la que ostentaba igual nombre con la Caja de Ahorros Provincial de Alicante y Valencia, con reseña de la escritura en que se formalizó; asimismo, se describe la finca hipotecada, con indicación de la responsabilidad hipotecaria por todos los conceptos y los datos de inscripción en el Registro, se indica quién fue tanto el deudor originario como el posteriormente subrogado y, aunque se expresa que no puede precisarse el Notario autorizante de la escritura de hipoteca, se solicita la cancelación de dicha carga con fundamento en la doctrina de esta Dirección General que se reseña (Resoluciones de 31 de julio de 1958, 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990 y 3 de junio de 1992). Presentada copia de esta escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante, fue suspendida la inscripción «por el defecto subsanable de faltar la fecha de constitución de la hipoteca así como su Notario autorizante, a los efectos oportunos de identificación del asiento a cancelar». Y mediante diligencia de subsanación extendida