

celación; que si la reforma de 1944 mantuvo los mismos criterios que la Ley anterior en materia de hipoteca en garantía de títulos endosables y al portador y, por el contrario, el Reglamento suprimió la posibilidad de cancelaciones de las constituidas en garantía de títulos al portador a solicitud del tercer poseedor o interesado ha de entenderse que quiso suprimir tal posibilidad; que la pretendida casi unanimidad de la doctrina al considerar al rematante de la finca hipotecada como subrogado en la deuda garantizada con cargas preferentes no es tal, pues son muchos los autores, cuya doctrina examina, que entienden limitada la subrogación a la responsabilidad real y no en el sentido de que opere una asunción de la obligación personal; que el artículo 231 del Reglamento Hipotecario aducido por el recurrente lo que contempla es el supuesto de que la obligación garantizada por la carga preferente que subsiste en la ejecución hubiera sido pagada con anterioridad por el deudor o tercer poseedor, no el supuesto de que la misma haya sido pagada después, sin olvidar que se remite al artículo 118 de la Ley, remisión que ha de entenderse realizada a su apartado 2.º en el que no se contempla la asunción de la deuda; que no se cumplen las reglas generales de la Ley Hipotecaria sobre cancelación pues la doctrina fundamental, recogida en los artículos 82 y 83, es la necesidad de consentimiento del titular registral, dejando a salvo las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en la propia Ley entre las que está el artículo 156 para las hipotecas en garantía de títulos dada la dificultad de obtener en tal caso el consentimiento de unos acreedores plurales e indeterminados; que tampoco concurre la regla general del artículo 179 del Reglamento Hipotecario en orden a la prestación de consentimiento por el acreedor pues tal consentimiento ha de prestarse en escritura pública y en este caso estamos en presencia de un acta notarial que no puede por su propia naturaleza recoger esa prestación de consentimiento; y que por último, no puede tomarse en consideración la diferencia que establece el legislador para la cancelación de hipoteca en garantía de títulos endosable y al portador pues los primeros, al estar identificado el acreedor por el endoso cabe la cancelación en virtud de escritura otorgada por el mismo, en tanto que la falta de identificación del acreedor en los segundos obliga a acudir a la solución de que la cancelación la solicite el deudor previa recogida e inutilización de los títulos.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó auto estimando el recurso y revocando la nota de calificación fundándose en que los rematantes de la finca se subrogaron en la condición de deudores en virtud del remate en cuanto a la obligación de pago del resto de los títulos que no acudieron en su día a la ejecución y como tales deudores están legitimados para cancelar la hipoteca.

## VI

El Registrador apeló el anterior auto refutando su argumentación sobre la existencia de una asunción de la deuda en virtud del remate de la finca como consecuencia de la ejecución hipotecaria y la consiguiente legitimación de los solicitantes como deudores para solicitar la cancelación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.861 del Código Civil; 6, 79.2.º, 80.2.º, 82, 105 y 156 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de 29 de diciembre de 1914, 3 de diciembre de 1986 y 30 de octubre de 1989.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de cancelar una hipoteca en garantía de títulos al portador a solicitud del tenedor de los mismos, que en este caso es el tercer poseedor de la finca hipotecada, previa su exhibición al Notario autorizante del acta en que aquélla se solicita, que da fe de haberlos cotejado e inutilizado.

2. Conforme establecen los artículos 79.2.º y 80.2.º de la Ley Hipotecaria, podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total o parcial de las inscripciones cuando se extinga por completo o se reduzca el derecho inscrito, siendo necesario para ello presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de tal derecho (artículo 173 del Reglamento Hipotecario). El carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (artículos 1.861 del Código Civil y 105 de la Ley Hipotecaria), determina que la extinción del crédito conlleve la del derecho de garantía.

3. En el caso de títulos al portador, la incorporación del derecho al documento, unida a la legitimación que la posesión de éste brinda para el ejercicio de aquél, implican que la destrucción o inutilización del título acarree la extinción del derecho incorporado, por lo que acreditada fehacientemente a través de acta notarial aquella inutilización se dan los presupuestos legales para la cancelación de la garantía tal como expresamente se recoge en el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, sin que la referencia del mismo al supuesto de que aquéllos obren en poder del deudor, sin duda por ser el más frecuente, pueda excluir la misma solución cuando lo solicite cualquier persona legitimada conforme al artículo 6.º de la Ley Hipotecaria.

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

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

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

## 2256

*RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Elena Rosselló, como Presidenta del Consejo de Administración de «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», y en representación de la misma, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Salamanca, don Ildefonso Boyero González, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Elena Rosselló, como Presidenta del Consejo de Administración de «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», en representación de la misma, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Salamanca, don Ildefonso Boyero González, a inscribir determinados acuerdos sociales.

### Hechos

#### I

El 20 de abril de 1999 se presentaron para su inscripción en el Registro Mercantil de Salamanca los siguientes documentos que se relacionan por el orden en que lo fueron: 1.º Certificación expedida el 10 de agosto de 1997 de los acuerdos de las Juntas generales ordinarias de «Inversiones Llevant, Sociedad Anónima», celebradas los días 30 de junio de 1996 y 29 de junio de 1997 así como del Consejo de Administración de 31 de julio de 1997 sobre ceses y nombramientos de cargos; 2.º Escrito complementario fechado el de septiembre de 1997 al que se acompañan escritos de aceptación de nombramientos; 3.º Escritura autorizada el 2 de febrero de 1995 por el Notario de Salamanca don Julio Rodríguez García por la que se elevaron a públicos los acuerdos adoptados por la Junta General y el Consejo de Administración de la misma sociedad el 18 de junio de 1994, entre ellos la reelección de varios miembros del Consejo de Administración y la designación de cargos en el seno de éste; 4.º Copia del acta notarial de la Junta general celebrada el 5 de septiembre de 1997; 5.º Copia del acta notarial de la Junta general celebrada el 29 de junio de 1997, y 6.º Escritura de elevación a públicos de los acuerdos adoptados por la Junta general celebrada el 30 de junio de 1996 y por el Consejo de Administración en reuniones de 27 de mayo y 2 de julio de 1997.

#### II

Todos los documentos presentados fueron calificados con nota que dice: «Presentado nuevamente el precedente documento a las... horas de ayer, bajo el asiento número... del tomo 27 del Diario, se deniega la inscripción de los actos recogidos en el mismo, por ser contradictorios al contenido de la inscripción primera obrante al folio 153 del tomo 216 de sociedades, hoja número Sociedades Anónimas-6.346, practicada como consecuencia del recurso interpuesto por doña Carmen Elena Rosselló el día 4 de agosto de 1998. Salamanca, 21 de abril de 1999. El Registrador», salvo la extendida al pie del cuarto de los documentos que dice: «Presentado nuevamente el precedente documento a las trece horas veintidós minutos, de ayer, bajo el asiento número 233 del tomo 27 del Diario, y a la vista

de la inscripción primera obrante al folio 153 del tomo 216 de sociedades, hoja número Sociedades Anónimas-6.346, se deniega la inscripción del contenido del mismo. Salamanca, 21 de abril de 1999. El Registrador». Sigue la firma.

### III

Doña Carmen Elena Rosselló, como Presidenta del Consejo de Administración de la sociedad, interpuso recurso gubernativo frente a todas las anteriores calificaciones alegando: Que la inscripción que se alega como contradictoria con el contenido de los documentos recoge la adaptación de los Estatutos a la normativa vigente y la designación de los miembros del Consejo de Administración; que los documentos ahora rechazados fueron presentados en su día, en fechas anteriores a la inscripción de los acuerdos que figuran en el Registro, sin que en aquel momento fueran calificados sino devueltos, lo que motivó un recurso de queja resuelto por esta Dirección General; que la recurrente reconoce que «ahora» dichos acuerdos no están en vigor pues han sido sustituidos por los contenidos en aquella inscripción y si bien determinados acuerdos (reducción del capital social, cambio del régimen de transmisión de las acciones) no cabe duda que quedaron anulados por los adoptados el 13 de marzo de 1998 e inscritos, los demás deben tener acceso al Registro; que tales acuerdos validan los que se tomaron en la fecha dicha pues se refieren a elecciones o reelecciones de miembros del Consejo de Administración y que si hubieran sido inscritos en plazo no se hubiera producido el desfase que existe ahora y provoca una interrupción del tracto sucesivo, de suerte que el tercero que consulte el Registro apreciará que hay un lapso de tiempo en que no hay Consejo de Administración o existen deficiencias en este sentido; que entiende que no es de aplicación a este caso el requisito del tracto sucesivo pues no se da uno de los requisitos para que opere cual es oposición o incompatibilidad entre los acuerdos; que se trata, en definitiva, de que el Registro refleje el historial jurídico de la sociedad sin saltos ni vacíos; invoca al respecto la Resolución de 18 de febrero de 1992; que la nota de calificación no pone de manifiesto ningún vicio o defecto de los acuerdos, único motivo para poder denegar su inscripción; y que pese a ser consciente de las dificultades operativas del Registro para inscribir los acuerdos solicitados, insiste en su no responsabilidad.

### IV

El Registrador, fundándose en: Que los administradores de la sociedad no pueden ser otros que los que constan en la vigente inscripción primera, esto es, los nombrados en fecha 8 de marzo de 1999; que no se puede olvidar que los documentos cuya inscripción se deniega son anteriores al acta en cuya virtud se inscribieron los que figuran inscritos, lo que puede generar confusión; y que los documentos cuya inscripción se pretende fueron retirados en su día y su inscripción borraría la claridad de la inscripción primera, decidió desestimar el recurso elevando el expediente a esta Dirección General según lo solicitado por la recurrente.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 5 de abril de 1999.

Primero.— Se plantea en el presente recurso la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil diversos acuerdos sociales, limitados por el recurrente a los de nombramiento, cese y reelección de cargos de una sociedad anónima, cuando la inscripción vigente recoge la composición del órgano de administración resultante de un nombramiento habido con posterioridad a los acuerdos que ahora se pretende que tengan acceso al mismo.

Segundo.—En un registro de personas como es el Registro Mercantil, registro de empresarios, algunos principios registrales como el de prioridad o tracto sucesivo no pueden tener el mismo alcance que en un registro de bienes donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro. Por ello, aunque los artículos 10 y 11 del Reglamento del Registro Mercantil hagan una formulación de tales principios, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva. Cuando el primero de aquellos artículos establece que inscrito o anotado preventivamente en el Registro Mercantil cualquier título, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que resulte opuesto o incompatible con él, esa oposición o incompatibilidad habrá de entenderse referida al supuesto de que sea actual, no referida a un tiempo en que la misma no se daba. Y por lo que al segundo se refiere, la regla segunda del citado artículo 11 se limita a establecer que

para inscribir actos o contratos modificativos o extintivos de otros otorgados con anterioridad será precisa la previa inscripción de éstos. Esta regla que pudiera haber sido un obstáculo para inscribir los nombramientos que actualmente publica el Registro no puede elevarse a obstáculo definitivo cuando lo que se pretende es que tenga reflejo registral la composición del órgano de administración en un momento anterior, que ni se apoya en la actual situación registral ni pretende modificarla, sino tan sólo dar a conocer, como dato histórico y ya no vigente, y a salvo su falta de oponibilidad frente a tercero de buena fe (cfr., artículo 21.1 del Código de Comercio), cual fue en cada momento la composición del órgano de administración de la sociedad.

Como señalara la Resolución de 5 de abril de 1999, ningún obstáculo existe para la inscripción de nombramientos de cargos ya no vigentes al tiempo en que se practique, si bien en tal caso ésta, en cuanto vendrá a reflejar un cargo histórico, no vigente pero cuya validez anterior no se cuestiona, requerirá la adecuada técnica registral para evitar que se produzca el que el Registrador considera obstáculo fundamental, un posible confusión de los pronunciamientos registrales, mediante la expresa advertencia de que el acuerdo que se inscribe carece en la actualidad de vigencia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando las notas y decisión del Registrador con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 23 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Salamanca.

## 2257

*RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carlota Margarita Ortega Ortega, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Illescas, don Carlos Medina Font, a inscribir el auto por el que se aprueba un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo respecto de dos fincas, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Trinidad Cantos Galdamez, Procurador de los Tribunales, en representación de doña Carlota Margarita Ortega Ortega, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Illescas, don Carlos Medina Font, a inscribir el auto por el que se aprueba un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo respecto de dos fincas, en virtud de apelación de la recurrente.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Illescas se tramitó expediente de dominio número 24/94 promovido por doña Carlota Margarita Ortega Ortega para que se acreditase la adquisición por su parte del dominio de las fincas registrales 3.143 y 3.244, en Añover de Tajo, inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de la misma localidad a nombre de los cónyuges don Manuel Ortega Ramírez y doña Valentina Mena Cordero, reanudando así el tracto registral interrumpido en cuanto a dichas fincas. El expediente finalizó con auto dictado el 13 de marzo de 1996 declarando justificada la adquisición de tales fincas por la promovente y ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias a favor de los titulares registrales. Consta en el primero de los fundamentos jurídicos de tal resolución que la titularidad registral a nombre de don Manuel Ortega Ramírez «no se presenta la correcta, pues se enajenaron las fincas por error, que se expresa en la escritura de venta de las mismas, a favor del referido, al no hacerse constar que el adquirente actuaba como representante legal de la promovente, nieta de aquél».

##### II

Presentado testimonio de aquella resolución en el Registro de la Propiedad número 2 de Illescas, fue calificado con la siguiente nota: «Acompañada de instancia suscrita el 15 de mayo de 1996 por doña Lorena de Santos Richart, se deniega la inscripción del precedente documento