

## II

Presentada la citada escritura en el Registro Mercantil de Navarra, 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 impide/n su práctica: La expresión laboral queda reservada a las sociedades laborales, únicas que pueden incluirla en su denominación social. Pamplona, a 27 de julio de 1998. El Registrador. Fdo. Joaquín Rodríguez Hernández».

## III

Doña María Isabel Ramírez Chango, en representación de la mercantil «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la compañía mercantil «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada» ha cumplido fielmente con la normativa vigente en materia de constitución y adaptación a las previsiones de la nueva Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que es cuestión distinta si debe o no adaptarse al contenido de la Ley 4/1997, de 24 de marzo, de Sociedades Laborales, y a lo establecido en su artículo 3.2. Que la disposición transitoria segunda de la misma Ley dispone que no será necesaria la adaptación formal a las previsiones de dicha ley los estatutos y contenido de la escritura pública de las sociedades anónimas laborales calificadas e inscritas al amparo de la normativa que se deroga. 2.º Que la nota de calificación está aplicando de modo retroactivo una norma que restringe claramente los derechos de los que disfrutaba la compañía «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada» con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley de Sociedades Laborales. Que hay que aplicar el principio de irretroactividad recogido en el artículo 9.3 de la Constitución Española, ya que el supuesto que se trata supone una evidente situación más desfavorable por cuanto implica imposibilidad a seguir utilizando la denominación social conforme a la que legalmente se constituyó la compañía referida, y de todos modos, la Ley 4/1997 de 23 de marzo, de Sociedades Laborales no establece su aplicación retroactiva de modo expreso, pues el artículo 3.2 al prescribir la utilización del adjetivo «laboral» dice que «no podrá ser incluido en las denominaciones por sociedades...», tiempo claramente futuro. 3.º Que la nota de calificación también vulnera el principio de seguridad jurídica del tráfico mercantil. 4.º Que el citado artículo 3.2 no permite la utilización del adjetivo «laboral» en su denominación social, pero la Compañía Mercantil «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada» utiliza la expresión «laboral» como sustantivo, no generando duda alguna de que se trata de una sociedad limitada. 5.º Que la denominación de la citada sociedad «Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada» goza de protección registral desde el momento en que fue inscrita con fecha 12 de septiembre de 1991 en el Registro Mercantil de Navarra, inscripción firme a tenor de lo dispuesto en el artículo 415 del Registro Mercantil.

## IV

El Registrador Mercantil decidió mantener íntegramente la calificación realizada, e informó: 1.º Que hay que considerar lo que dice el artículo 3.2 de la Ley 4/97 de 24 de marzo, de Sociedades Laborales, que entró en vigor a los treinta días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», y no establece ninguna excepción en su aplicación y en ninguna de sus normas de derecho transitorio se recoge un régimen especial para las sociedades que, sin ser laborales, incluyeran en su denominación el adjetivo «laboral». 2.º Que en este recurso se discute si la adaptación de una sociedad de responsabilidad limitada debe entenderse como tal a aquellos preceptos de carácter imperativo contenidos en la Ley 2/1995, o por el contrario, incluya la acomodación a cualquier otra disposición legal de carácter imperativo. Este asunto fue resuelto por la Resolución de 18 de noviembre de 1993.

## V

El recurrente se alzó contra la decisión del Registrador, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el recurso de reforma.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley 15/1986, de 30 de abril, de Sociedades Anónimas Laborales; 3.2 de la Ley 4/1997, de 24 de marzo, de Sociedades Laborales; artículo 12.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 20 del Código de Comercio; 1.255 del Código Civil; 7 del Reglamento

del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 18 de febrero de 1991, 15 y 18 de noviembre de 1993, 29 de mayo de 1997 y 14 de octubre de 1999.

1. Se debate en este recurso sobre la inscripción de una escritura de elevación a público de determinados acuerdos de una sociedad, y entre ellos el de adaptación de sus estatutos a la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, con la particularidad de que, después de adoptar dicho acuerdo, sigue conservando la anterior denominación social —«Laboral Al-Mar, Sociedad Limitada»—, con la que, desde el año 1991, figura inscrita en el Registro Mercantil.

El Registrador deniega la inscripción solicitada porque, según expresa en la nota de calificación, la expresión «laboral» queda reservada a las sociedades laborales, únicas que pueden incluirla en su denominación social.

2. El defecto no puede ser mantenido si se tiene en cuenta: 1.º Que, al tiempo de la constitución de la sociedad de que se trata, la denominación social elegida no contrariaba norma legal alguna, pues la Ley 15/1986, de 30 de abril, que prohibió la utilización de la denominación de «Sociedad Anónima Laboral» a sociedades que no fueran las reguladas por aquella (sólo las sociedades anónimas que tuvieran determinadas características) no impedía que la denominación de las sociedades de responsabilidad limitada contuviera un término como el ahora debatido; 2.º Que el artículo 3.2 de la Ley 4/1997, de 24 de marzo, aplicable tanto a uno como al otro tipo social, establece que el adjetivo «laboral» no podrá ser incluido en la denominación de sociedades que no hayan obtenido la calificación de «Sociedad Laboral», con lo que se trata de respetar la finalidad de la denominación social de identificar a la sociedad y evitar cualquier ambigüedad o confusión sobre su verdadera naturaleza; y con esta perspectiva habrá de determinarse el preciso alcance de tal prohibición, de suerte que si es empleado dicho adjetivo al principio de la denominación (cfr. artículo 402 del Reglamento del Registro Mercantil) únicamente habrá de rechazarse cuando por constituir propiamente indicación de la forma social (en el presente caso, v.gr., si la denominación fuera «Sociedad Limitada Laboral Al-Mar»), pueda dar lugar a dichas confusión o ambigüedad; y 3.º Que, al ser una disposición estatutaria que no experimenta modificación respecto de su contenido anterior, se trata de un asiento que se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales (vid. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil), máxime si, como acontece en este caso, no puede afirmarse que la denominación social empleada contradiga la nueva legislación vigente en el momento de practicarse la calificación debatida.

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

Madrid, 13 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Navarra.

**19079** RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Albacete, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don José María Ruiz Jiménez, a inscribir una resolución de cesión de solares a cambio de obra, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Pedro Luis Salazar Olivas, en nombre del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Albacete, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don José María Ruiz Jiménez, a inscribir una resolución de cesión de solares a cambio de obra, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 24 de noviembre de 1994, ante el Notario de Albacete, don José Martínez Cullell, el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Albacete y la entidad mercantil «A.S.R., Sociedad Anónima» otorgaron escritura de cesión de solares a cambio de obra, por la que el Colegio citado cedía y transmitía a la entidad mercantil en pleno dominio de dos solares de su propiedad sitios en Albacete, finca registrales 24.877 y 13.223 del

Registro de la Propiedad de dicha ciudad número 1, y en contraprestación, la sociedad adquirente se obligaba a edificar en dichos solares un edificio compuesto de 20 viviendas, locales comerciales y garajes y a transmitir en pleno dominio libre de cargas, arrendamientos, responsabilidades y gravámenes al Colegio determinados locales comerciales, sede colegial, plazas de garaje del proyecto redactado por encargo del mismo. El plazo para la ejecución de las obras se fijó en veintidós meses como máximo, contados desde el 10 de octubre de 1994, y transcurrido dicho plazo sin estar terminada y entregada la ejecución de la obra, la compañía mercantil vendrá obligada a abonar al Colegio Oficial 30.000 pesetas por cada día de retraso sobre el plazo previsto para la entrega, en concepto de indemnización de daños y perjuicios. En consecuencia la obra debería estar terminada y entregada el 10 de agosto de 1996., En la citada escritura se establecía en la estipulación novena la resolución de la escritura para el caso de incumplimiento.

Posteriormente, en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada por «A.S.R., Sociedad Anónima» con fecha 24 de noviembre de 1994, se describen ya como fincas registrales independientes los locales, plazas de garaje como resulta del Registro de la Propiedad.

El 2 de septiembre de 1996 mediante Acta Notarial, autorizada por el Notario de Cuenca, don José María Víctor Salinas Martín, a requerimiento del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Albacete, se notificó a la entidad mercantil «A.S.A., Sociedad Anónima», la resolución de la cesión de solares a cambio de obra a la que se ha hecho referencia anteriormente, por incumplimiento de dicha mercantil de su obligación de terminar y entregar la obra en el tiempo y condiciones establecidas en dicha escritura, según se acreditaba con la certificación expedida el 10 de agosto de 1996 por el Arquitecto y Arquitecto Técnico, como dirección facultativa de la obra. En el acta notarial anterior se concedió un nuevo plazo de un mes a partir de la notificación y el 14 de octubre de 1996 transcurrido el mes mediante acta notarial, autorizada por el Notario de Albacete don Miguel Angel Vicente Martínez se notificó a la entidad mercantil la resolución efectiva y definitiva del contrato de cesión de solares a cambio de obra futura formalizada en la escritura pública de 24 de noviembre de 1994, de conformidad con lo establecido en la estipulación novena.

## II

Presentadas copias de las citadas actas notariales en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fueron calificadas con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento, que es una copia del acta autorizada el 2 de septiembre de 1996, por el Notario de Cuenca don José María Víctor Salinas Martín, junto con copia del acta autorizada el 14 de octubre de 1996, por el Notario de Albacete don Miguel Angel Vicente Martínez, número 1927, y visto el contenido de los asientos del Registro, no se ha practicado la resolución efectiva del contrato de cesión de solar a cambio de obra, por los siguientes defectos: 1.º No incorporar el documento la nota correspondiente de pago, exención o no sujeción del impuesto. 2.º No solicitar expresamente la reinscripción a favor del cedente, ni la cancelación de los asientos posteriores. 3.º No acompañar como documento complementario necesario, el título del cedente, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario. 4.º Alteración sustancial del marco fáctico y jurídico, al haber desaparecido las fincas iniciales y ser sustituidas por los distintos componentes que integran la división horizontal, y desprenderse del contenido del Registro, la existencia de terceros acreedores (hipoteca, anotación de embargo y anotación de suspensión de pagos), lo que por un lado hace imposible la reposición de la situación a su estado primitivo, y por otro revela la existencia de intereses necesitados del indispensable amparo judicial, y 5.º Sometimiento del cesionario al procedimiento concursal de la suspensión de pagos que lleva consigo la inevitable paralización de las ejecuciones individuales aisladas. Estimándose insubsanables los defectos señalados bajo los números 4.º y 5.º dada la complejidad de los intereses en colisión, y, la necesidad de restablecer el equilibrio patrimonial entre las partes, bajo el principio inexcusable de la tutela judicial efectiva, se deniega la resolución pretendida, hasta que recaiga la necesaria sentencia Judicial, sin que proceda tomar anotación preventiva de suspensión. Contra esta nota de calificación, puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Albacete, a 23 de abril de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

## III

El Letrado, don Pedro Luis Salazar Olivas, en representación del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Albacete, interpuso

recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se entiende que existe un único defecto que es el que consta en el número 1 de la nota de calificación, en cuanto que así lo exige el artículo. 254 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 51.13 del Reglamento Hipotecario. Pero tal defecto es claramente subsanable a tenor de lo dispuesto en el artículo 255 de la propia ley. Que como fundamentos de derecho hay que considerar: I. Que el artículo 153 del Código Civil define la permuta, y la doctrina le atribuye el carácter de consensual, sinalagmático, oneroso, conmutativo, eventualmente transmisor de la propiedad y en general, todos los que se adecuan a la compraventa. Que la doctrina ha dicho que el negocio de cesión de solar por pisos y locales en el edificio a construir es figura que conceptúa como permuta con prestación subordinada de obra y que la jurisprudencia, en sentencia de 7 de julio de 1982, califica como contrato atípico «do ut des» (Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 19729 22 de mayo de 1974, 2 de enero de 1976, 3 de junio de 1977 y 12 de febrero de 1979, y 24 de octubre de 1983). Que la causa de estos contratos fue explicada por el Tribunal Supremo en Sentencia de, 30 de enero de 1990. II. Que el artículo 1124 del Código Civil es de aplicación en todas las obligaciones recíprocas. El incumplimiento de la entidad mercantil en este caso, es evidente a tenor de la situación del edificio y ausencia de entrega de la contraprestación, así como de la mala fe con la que contrató presentando al poco tiempo de otorgada la permuta, suspensión de pagos. Que en este supuesto estaba previsto el incumplimiento con condición resolutoria explícita con trascendencia e inscripción registral. III. Que en nuestro sistema inmobiliario registral las condiciones suspensivas o resolutorias establecidas en los actos inscribibles y que afectan directamente al dominio o derecho real limitado inmobiliario, tienen franca entrada en el Registro, debiendo copiarse literalmente en la inscripción del acto principal, como elemento integrante del mismo. La referida inscripción está consagrada por varios preceptos, que son los siguientes: artículos 9.2.ª y 23 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. Que conforme a los preceptos anteriores, se considera que no puede, por tanto, válidamente el titular del Registro de la Propiedad número 1, de Albacete, denegar la resolución pretendida, pues al mismo no corresponde pronunciarse sobre la resolución del contrato de cesión de solares a cambio de obra, sino tan solo adecuar el Registro a la realidad, haciendo constar para ello el incumplimiento de la condición resolutoria, que figuraba en la estipulación novena de la escritura de 24 de noviembre de 1994 y que fue inscrita en su día. IV. Que el artículo 23 de la Ley Hipotecaria establece la constancia registral del cumplimiento o incumplimiento de las acciones suspensivas resolutorias o rescisorias. Que es claro, que los defectos subsanables señalados bajo los números 2.º y 3.º de la nota de calificación no son tales pues: 1.º No es preciso solicitar expresamente la reinscripción y cancelación de los asientos posteriores. 2.º No es preciso acompañar como documento complementario necesario, el título del Colegio Oficial, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Reglamento Hipotecario, pues el mismo viene referido a la resolución de compraventa por impago del precio. Que olvida el Registrador lo dispuesto en el párrafo 20 del artículo 79 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, si el titular registral de un derecho sujeto a condición resolutoria hubiere otorgado actos de disposición o de gravamen, una vez cumplida la condición, tales actos de disposición o de gravamen quedarán también extinguidos y de haber sido inscritos procederá su cancelación correspondiente (artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario). En este sentido cabe citar el artículo 107.10 de la Ley Hipotecaria. Y así se ha pronunciado la Resolución de 23 de julio de 1996, en cuyo supuesto también existe alteración sustancial del marco fáctico y jurídico, al haber desaparecido las fincas iniciales y ser sustituidas por los distintos componentes que integran la división horizontal, y también se desprendía del Registro la existencia de terceros acreedores. V. Que tanto los defectos subsanables o insubsanables no aparecen descritos en la legislación hipotecaria, y no puede considerarse defecto insubsanable el sometimiento del cesionario al procedimiento concursal de la suspensión de pagos, pues en este caso no se trata de una ejecución individual, sino del cumplimiento de una condición resolutoria inscrita en el Registro con anterioridad, que conlleva «ipso iure», la cancelación de la inscripción de la escritura de 24 de noviembre de 1994, así como las demás inscripciones y anotaciones a favor de terceros (hipoteca, anotaciones de embargo y anotación de suspensión de pagos).

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: I. Que no habiendo sido recurrido el primero de los defectos consignados en la nota de calificación, el presente informe debe limitarse a los posteriores. II. Que dada la naturaleza del acta notarial, se considera en base al principio de rogación o instancia, y a la multiplicidad de asientos posibles,

la necesidad de una manifestación o declaración de voluntad unilateral y recepticia, emanada de personas determinadas por la Ley, en solicitud al Registrador de que se proceda a practicar el asiento o asientos que correspondan a la índole del título presentado, y así se manifiesta en las Resoluciones de 30 de abril de 1936 y 24 de enero de 1950. III. Que en relación con el tercer defecto y dado su carácter subsanable al igual que los dos apuntados previamente, se estima que dada la especial naturaleza jurídica del contrato de cesión de solar a cambio de obra y su equiparación por algún sector doctrinal al contrato de venta con precio aplazado, consistiendo éste en determinadas cantidades de obra a realizar, es igualmente aplicable por analogía al supuesto objeto del presente recurso, aclarando desde el punto de vista formal, en el propio título del cedente, las vicisitudes jurídicas experimentadas por el bien inmueble de que se trate, a través de las correspondientes notas de despacho expresivas de los distintos asientos realizados, bien sean de reinscripción a favor del cedente, de cancelación de otros, etc. IV. Que en el presente recurso se debate fundamentalmente el problema de la eficacia resolutoria de las condiciones de este nombre, especialmente en los casos de aparición de derechos de terceros acreedores o titulares de derechos reales inscritos y si ha de ser el Registrador el que considere acreditado el cumplimiento de la condición resolutoria pactada y su posterior ejecución, a través del correspondiente acuerdo o requerimiento extrajudicial o si por el contrario han de ser los Tribunales de Justicia los que establezcan dicha resolución mediante el examen ponderado de todos los intereses afectados. Que el primer problema es el de la naturaleza jurídica de la cesión de solar a cambio de obra que ni la doctrina ni la jurisprudencia han acertado a encuadrarla en un contrato tipo. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 1974. Que todo ello ha llevado ala mayoría de la doctrina a englobarla en la figura de cesión onerosa. Como consecuencia de lo expuesto su incumplimiento en términos absolutos provocará su resolución, bien por aplicación del artículo 1124 del Código Civil, bien como en este caso, por estar sometido el contrato a condición resolutoria. Que entre cumplimiento e incumplimiento absoluto existen situaciones intermedias, que dicho incumplimiento puede ser voluntario o involuntario y que, por otra parte, podrían aparecer terceros compradores de viviendas, trabajadores o suministradores de materiales o titulares de derechos reales inscritos, necesitados de la adecuada protección jurídica. Que en caso de incumplimiento voluntario, independiente de la resolución o ineficacia del contrato, surgirá la indemnización de daños y perjuicios, pactados o no por cláusula penal (artículo 1154 del Código Civil). Que no corresponde al Registrador apreciar la mala fe del cesionario, sino que presumiendo que lo constituido lo fue de buena fe, se considera la aplicación de lo establecido por los artículos 361 y concordantes y 453 del Código Civil. Que en la escritura otorgada el 24 de noviembre de 1994 se establece la posposición de la condición resolutoria a la hipoteca a constituir, sobre el edificio a construir en dichas fincas y en el asiento correspondiente figura la nota de suspensión de la inscripción del pacto de posposición por el defecto subsanable de no reunir los requisitos exigidos por el artículo 241 del Reglamento Hipotecario. Que dicho asiento revela que en el supuesto presente, se produjo mediante un consentimiento libremente emitido de la parte recurrente, una alteración de rango. Que una vez despachadas dichas escritura y dentro del plazo estipulado se inscribió la hipoteca que debió ser antepuesta a la condición resolutoria pactada, no verificándose de una manera efectiva y auténtica, como previene el artículo 241 del Reglamento Hipotecario, por no señalarse conforme al principio de especialidad, la cantidad máxima de que debió responder dicha finca. Que dicha situación jurídica de posposición de rango hipotecario no significa la imposibilidad de su exigencia posterior mediante la nueva presentación del título y la determinación voluntaria o forzosa de dicha cantidad máxima, lo que daría lugar de una manera automática a dicha anteposición o alteración de rango hipotecario, a favor de la entidad titular de dicho derecho real, si bien únicamente respecto de las fincas que no fueron objeto de contraprestación. Que dicho supuesto refuerza el mantenimiento de la nota recurrida, no sólo por la existencia de dicha inscripción segunda de hipoteca, sino también por la teoría de los «actos propios». Que sobre dichas fincas se practicaron cuatro anotaciones de embargo, en procedimientos ante el Juzgado de lo Social número 1, 2 y 3 de Albacete por los trabajadores de la empresa. V. Que respecto al defecto señalado con el número cinco, hay que decir que la incapacidad afecta al suspenso tanto respecto de los derechos de que sea titular, como respecto de los que puede adquirir en el futuro, imponiendo determinados requisitos para su enajenación, e impidiendo la disposición de los bienes, si no es con el concurso de los Interventores, ya que los efectuados por el suspenso por sí solo y sin el acuerdo de los mismos, se declaran nulos e ineficaces (artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos).

Que siguiendo la doctrina de la Dirección General y la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo, la resolución judicial sólo opera si el perjudicado la reconoce o acepta, y de no mediar dicha conformidad solamente en la vía judicial puede decretarse.

V

El Notario de Cuenca don José Manuel Salinas Mastras en su informe hizo una exposición de los hechos sin hacer referencia al contenido de la nota de calificación y el Notario de Albacete, don Miguel Angel Vicente Martínez igualmente se limita a exponer los hechos que concurren.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revocó los defectos segundo, tercero y quinto, fundándose en la resolución de 19 de enero de 1988 y artículos 82.2 de la Ley Hipotecaria, 59, 174.1 y 175.6 del Reglamento Hipotecario y confirmó el cuarto defecto fundándose en que al haber desaparecido las fincas iniciales como consecuencia de la escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal no podrá operar la reinscripción a favor del cedente de los solares inicialmente transmitidos.

VII

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial en cuanto al defecto cuarto de la nota de calificación, manteniéndose en sus alegaciones en cuanto al defecto citado, y añadió. Que el auto contradice la doctrina contenida en la Resolución de 23 de julio de 1996. Que en consecuencia: 1.º La resolución del contrato puede ejercitarse por declaración del acreedor y sólo si se impugna por la otra parte queda sometida a la sanción de los Tribunales. Que el caso que se estudia es igual al que contempla la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1995. 2.º Que la resolución contractual produce efectos no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos «ex nunc», sino «ex tunc». Lo que quiere decir que los terceros acreedores sabían que sus inscripciones y anotaciones quedaban supeditadas a las vicisitudes de la condición resolutoria inscrita, bien para consolidarlas, bien para cancelarlas, precisamente por la publicidad registral.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 609, 1.124, 1.254, 1.255, 1.258 y 1.809 del Código Civil; 1, 40, 82, 83, 107, 136, y 220 de la Ley Hipotecaria y 59, 179.6 y 180 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, 8, 9, 10, 11 y 14 de octubre de 1991, 28 de mayo de 1992, 23 de julio y 23 de septiembre de 1996, 6 de mayo de 1998 y 20 de diciembre de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

El 11 de abril de 1995 se inscribe en el Registro la cesión de unos solares, obligándose, a cambio, el cesionario a la construcción de un edificio, y a la entrega al cedente, como contraprestación, de determinados elementos privativos de la futura propiedad horizontal y estableciéndose la condición resolutoria por incumplimiento del contrato en el plazo convenido.

El mismo día de la inscripción anterior, se inscribe la declaración de obra nueva en construcción y se divide horizontalmente el edificio construido.

Con posterioridad tienen acceso al Registro, sobre cada uno de los elementos privativos, sendas anotaciones de solicitud de suspensión de pagos y distintas anotaciones de embargo; y, en algunos pisos, además, inscripciones de hipoteca.

Se presenta en el Registro acta autorizada a requerimiento del cedente por la que se da por resuelto el contrato.

Además de otros defectos no recurridos, se deniega la inscripción por el de «Alteración sustancial del marco fáctico y jurídico, al haber desaparecido las fincas iniciales y ser sustituidas por los diversos componentes que integran la división horizontal, y desprenderse del contenido del Registro, la existencia de terceros acreedores (hipoteca, anotación de embargo y anotación de suspensión de pagos), lo que por un lado hace imposible la reposición de la situación a su estado primitivo, y por otra revela la existencia de intereses necesitados del indispensable amparo judicial».



Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior revoca otros defectos manteniendo sólo el transcrito, y contra el Auto se recurre ante este centro directivo.

2. Debiendo limitarse el recurso a las cuestiones que se relacionen directamente con la calificación del Registrador, por imperativo del artículo 117 del Reglamento Hipotecario, no debe entrarse en el tema de si el acta otorgada unilateralmente es documento bastante para la constatación del cumplimiento de la condición resolutoria; Siendo así, el defecto, tal y como ha sido planteado no puede mantenerse, pues el nuevo marco fáctico —la inscripción de la obra nueva y la constitución de la propiedad horizontal— no impiden la constancia de la resolución, y tampoco el nuevo marco jurídico, dado que los asientos posteriores existentes, como la suspensión de pagos, embargos o hipotecan, deben subsistir pese a la inscripción de la resolución.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del auto presidencial y de la calificación del Registrador.

Madrid, 14 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**19080** *RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo y don José Torrado, contra la negativa del Registrador Mercantil de Cádiz, don Carlos Collantes González, a inscribir la renuncia de dos Administradores de una sociedad anónima.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ricardo y don José Torrado contra la negativa del Registrador Mercantil de Cádiz, don Carlos Collantes González, a inscribir la renuncia de dos Administradores de una sociedad anónima.

## Hechos

### I

Mediante acta autorizada el día 19 de marzo de 1998 por el Notario de Jerez de la Frontera don Fernando Fernández Medina, se deja constancia de que el órgano de administración de la sociedad «Suroeste de Automoción, Sociedad Anónima», «ha convocado Junta general extraordinaria para el próximo día 27 de los corrientes, en primera convocatoria, y para el día siguiente, en segunda», por lo que los comparecientes, don Ricardo y don José Muñoz Torrado, como Presidente y Secretario, respectivamente, del Consejo de Administración de dicha sociedad, requieren a dicho Notario para que levante acta notarial de dicha Junta. En la correspondiente diligencia extendida en dicha acta, consta, entre otros extremos (y, concretamente, que los señores Muñoz Torrado son titulares, cada uno de ellos, de acciones que representan el 75 por 100 del capital social y el socio representado, don Rafael Urbano Urbano, titular del 25 por 100 restante de las acciones) lo siguiente: 1.º Que «Se acepta la dimisión presentada por los consejeros. El Presidente declara adoptado el acuerdo con los votos favorables de don Ricardo Muñoz Torrado, de don José Muñoz Torrado y del representante de don Rafael Urbano Urbano, representativos de la totalidad del capital social»; 2.º Que, al no haber candidatos, no se puede entrar en la votación del punto del orden del día relativo al nombramiento de nuevo Consejo de Administración; 3.º Que se acuerda la disolución de la sociedad por las causas previstas en los números 3.º y 4.º del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin que se pueda entrar en la votación relativa al nombramiento de liquidadores por no haber candidatos para este cargo.

### II

Presentada copia autorizada del citado documento en el Registro Mercantil de Cádiz, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento y de la instancia que la acompaña, por los siguientes defectos insubsanables: 1. El requerimiento del Presidente y Secretario del Consejo no es suficiente para calificar el Acta de presencia como Acta notarial de Junta por no aparecer justificado el

acuerdo del órgano colegiado y la autorización a los requirentes, según la interpretación que procede respecto de la expresión “los administradores” del artículo 114 del T.R.L.S.A. y, por tanto, careciendo del señalado carácter según el artículo 105.3 R.R.M. Por consiguiente, no hay título inscribible para aquellos actos que lo fuese el Acta notarial de Junta. 2. Acordada la disolución de la sociedad por las causas 3.ª y 4.ª del número 1 del artículo 260 T.R.L.S.A. evitándose la disolución judicial y no produciéndose con la disolución el nombramiento de liquidadores, pero legalmente admitido su nombramiento posterior, y teniendo en cuenta que con el acuerdo de disolución se abre “ope legis” el período liquidatorio, la situación jurídica de la sociedad exige, por una parte, que al no existir liquidadores —ni posibilidad, teniendo en cuenta los acuerdos adoptados, supuesto no admitido— no procede la dimisión de los consejeros, al cesar su representación solo para hacer nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones y mientras no asuman los liquidadores las funciones del artículo 272 T.R.L.S.A. (artículo 267 de dicho texto) y, por otra parte, teniendo en cuenta la analogía de la situación de la sociedad con el supuesto de la disolución judicial, es procedente y exigible para la inscripción de los acuerdos la designación judicial de liquidadores (artículos 262.2, 3 y 4 L.S.A. y 245 R.R.M.). No es admisible, por acuerdos sociales, conseguir la situación jurídica de la disposición transitoria sexta del T.R.L.S.A., resultante por vía de sanción (supuesto no previsto en el artículo 94 R.R.M.). Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Cádiz, 26 de junio de 1998. El Registrador (firma ilegible), Carlos Collantes González».

### III

Don Ricardo y don José Muñoz Torrado interpusieron recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, argumentando, en esencia, lo siguiente: 1.º Que, respecto del primer defecto, la junta fue convocada por los dos únicos miembros del Consejo de Administración con el cargo vigente, toda vez que don Rafael Urbano Urbano había renunciado anteriormente a su cargo, según consta en acta notarial de notificación, dimisión que no se ha inscrito en el Registro Mercantil con base en la doctrina de esta Dirección General que exige que los administradores hayan realizado cuanto les compete para asegurar, mediante la oportuna convocatoria de Junta, que la sociedad no quede «descabezada». El acuerdo de convocatoria de la junta de que se trata ahora existió, por lo que se aporta certificación del acta del mismo con las firmas legitimadas notarialmente (Según esta certificación, con fecha del día 18 de marzo de 1998, el acuerdo es de esta misma fecha, si bien la legitimación notarial de las firmas es de 24 de agosto de 1998), de modo que, aunque se reconoce que no se hace mención expresa de dicho acuerdo en el acta notarial calificada, la rigurosa calificación del defecto como insubsanable podría abocar a una definitiva discordancia entre la realidad societaria y la registral. 2.º Que, por lo que se refiere al segundo defecto, según la doctrina de esta Dirección General (entre otras, Resoluciones de 14 de abril de 1994, 23 de mayo y 30 de junio de 1997), la validez de la dimisión de los administradores, cuando estos han convocado Junta General, no puede hacerse depender de que se cubran las vacantes, ni de la aceptación de los nombrados en caso de haberlos, y ni siquiera se puede hacer depender de que constatada la falta de órgano de administración se proceda a la disolución y liquidación de la sociedad. Por ello, no se puede condicionar la validez del cese de los administradores a que por la misma Junta se proceda a nombrar liquidador una vez constatada la existencia de la causa legal de disolución, entre las que se encuentra la paralización de los órganos sociales. Que, a meros efectos dialécticos, manifiestan —con los argumentos que detallan en su escrito de recurso— su desacuerdo con las manifestaciones del Registrador sobre la validez del acuerdo de disolución. Que, por todo ello, solicitan que se inscriba el cese de los recurrentes en sus cargos en el Consejo de Administración de la indicada sociedad, o, subsidiariamente, califique de subsanable el defecto referente a la no acreditación del acuerdo del Consejo de Administración de requerir la presencia de Notario a fin de que por el mismo se levantara acta de la junta general de accionistas convocada, y, consecuentemente, acuerde la inscripción, por acompañarse con este recurso certificación del acuerdo del Consejo acordando realizar el meritado requerimiento.

### IV

El Registrador decidió mantener su calificación (excepto la frase «—ni posibilidad, teniendo en cuenta los acuerdos adoptados, supuesto no admi-