

consiguiente cancelación de sus inscripciones en el Registro Mercantil, como sucede en el caso que se contempla, la extinción de la sociedad, pero no en la realidad jurídica material, quedando subsistente en dicha realidad. Esta solución se va abriendo camino en la moderna doctrina mercantil, y esta postura parece adoptar la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 28 de julio de 1986 y, sobre todo, en la de 22 de junio de 1988. 2. Inscripción de documentos otorgados por sociedades formalmente extinguidas pero subsistentes en la realidad. Que teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se considera que por aplicación del artículo 383 del Reglamento Hipotecario e incluso básicamente del artículo 7.º de la Ley de Sociedades Anónimas, no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún título otorgado por las sociedades en situación irregular sin que previamente se aclare o rectifique en el Registro Mercantil la discordancia entre los pronunciamientos del Registro, que la declaran extinguida, y la realidad jurídica material, en la que la sociedad existe. Tal aclaración o rectificación puede obtenerse mediante nuevo acuerdo de la Junta General (puede reunirse pues la sociedad sólo se ha extinguido formalmente) y otorgamiento de la correspondiente escritura pública que sería inscribible en el Registro Mercantil, o mediante sentencia judicial declarativa de la realidad de la liquidación y extinción, que también sería inscribible en dicho Registro. Mientras no se rectifique y aclare la situación irregular de la sociedad ni siquiera puede saberse cuál es el órgano social legitimado para ejercer su administración y representación y, por tanto, cualquier documento otorgado en nombre y representación de la sociedad y presentado a inscripción en el Registro de la Propiedad adolece de defecto insubsanable. En el caso que se estudia, mientras la situación de extinción formal de la sociedad «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», y cancelación de sus asientos no se regularice el poder no es eficaz, y cuando se hayan otorgado los actos de representación y aclaración voluntarios o por sentencia, y se hayan inscrito en el Registro Mercantil, dependerá de su sentido y contenido el que el poder aludido pueda estimarse subsistente y, por tanto, se puede estimar el poder como medida de aseguramiento eficaz a los efectos del artículo 277.2.1.º de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, aunque se sostenga que la sociedad subsiste en la realidad jurídica material.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: a) Que el legislador ha previsto que para determinados actos muy concretos es factible representar a una persona jurídica inexistente (Ley de Sociedades Anónimas y Reglamento del Registro Mercantil); b) Que la previsión legislativa de consignación o aseguramiento para después de la extinción de la sociedad es genérica y, por lo tanto, extensible a toda clase de obligaciones, y también en consecuencia a las obligaciones de hacer. Que en el caso que se contempla se trata de decidir como asegurar el cumplimiento de una obligación de hacer, consistente en la elevación a público de un documento privado de compraventa cuando se ejercite por el tercero la facultad de exigir dicha elevación (artículo 1.279 del Código Civil), siendo factible el nombramiento de un apoderado para el aseguramiento frente a terceros de dicha obligación de hacer; c) Que esta garantía fue estimada suficiente por el único funcionario encargado de calificarla: el Registrador Mercantil, como paso previo necesario para la extinción de la liquidación de la sociedad en el Registro Mercantil y, por tanto, en virtud del principio de presunción de legitimación de los asientos del Registro, se impondrán mientras no se acuda a los Tribunales, los pronunciamientos del Registro; d) Que en el supuesto que se contempla el poder está otorgado más bien en beneficio de los terceros contratantes, al igual que el antiguo «mandatum alienagratia»; e) Que se considera la aplicación por analogía de los artículos 280 y 290 del Código de Comercio. f) Que no se puede conceder con la tesis de que aunque el poder subsistiera, su ejercicio sólo dependerá de la voluntad del apoderado, y además, en el supuesto de este recurso, el apoderado está cumpliendo su encargo, otorgando la escritura pública necesaria y está llevando a buen término, en beneficio de su titular, la garantía establecida. g) Que el legislador no ha establecido ningún procedimiento de rectificación de la apariencia formal de extinción reflejado por los asientos del Registro, salvo el supuesto excepcional regulado en el artículo 265 de la vigente Ley, inaplicable al supuesto estudiado. Que la petición de nulidad del acuerdo de cancelación y la declaración de subsistencia de la sociedad, únicamente se podría plantear cuando el acreedor no hubiera sido pagado o garantizado su crédito, pero nunca cuando el pago o aseguramiento hubiera tenido lugar; h) Que la subsistencia de la sociedad obligaría a ésta siendo inoperante a realizar multitud de actos y gastos innecesarios y ante las recientes disposiciones legales se le obligaría por ministerio de la ley a adaptar sus estatutos

y, en su caso, a aumentar el capital o transformar en sociedad limitada o bien a disolverse. i) Que no se cree factible que la teoría de la ficción de la personalidad de las sociedades, deba llevar a consecuencias no queridas en perjuicio de terceros contratantes que han manifestado su voluntad de cumplimiento de las obligaciones, porque en definitiva detrás de la sociedad están los socios que reunidos en Junta, son quien otorgan el poder; y si así se pudiera estimar se trataría de un poder vigente cuya subsistencia por pervivencia de las personas afirma el apoderado (afirmación de la que no cabe duda en aras del principio de la buena fe que rigen las relaciones jurídicas entre los sujetos de derecho). j) Que, finalmente, se reitera el principio de legitimación contenido en el artículo 7.º del Reglamento del Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.700 y 1.708 del Código Civil, 2, 50, 228, 280 y 290 del Código de Comercio; 154, 162 y 168 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951; 264, 278, 272 y 277 de la Ley de Sociedades Anónimas vigente y la Resolución de 28 de julio de 1986.

Primero.—En el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de elevación a público de cierto documento privado de compraventa, lo que el Registrador deniega por estimar que al estar extinguida la sociedad vendedora al tiempo de esa formalización, son in-existentes los actos jurídicos realizados en su representación, y si se estima que, aun otorgada la escritura de liquidación, la sociedad subsiste por tener operaciones pendientes, debe rectificarse previamente la apariencia de extinción que produce la cancelación de los asientos respectivos en el Registro Mercantil.

Segundo.—La Junta General extraordinaria de la sociedad vendedora que acordó la disolución, decidió asimismo aprobar por unanimidad el balance final de liquidación y «conferir poder especial a favor del liquidador para que pueda transmitir en escritura pública los elementos registrales que no figuran en el activo de la sociedad, por haber sido vendidos a sus respectivos propietarios, pero que aún no han sido escriturados a su favor y, por tanto, registralmente constan a nombre de la sociedad, de acuerdo con el detalle que a continuación se consigna», y en el que resulta expresamente incluido el piso cuya venta ahora se formaliza.

Tercero.—La frecuencia con que en el tráfico jurídico se producen situaciones como la ahora debatida, en que por disolución de las entidades constructoras y vendedoras de inmuebles urbanos se dificulta enormemente la formalización pública de los contratos de venta de los pisos y locales respectivos (a menudo consignados en simple documento privado), aconseja la búsqueda de soluciones que, garantizando debidamente el equilibrio entre los intereses concurrentes, armonicen con las exigencias de agilidad y certeza del tráfico inmobiliario, evitando costosas y complicadas actuaciones que no por ello redundan en una mayor protección de los intereses que pretenden defenderse.

Cuarto.—Según la legislación de sociedades anónimas, la sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. La cancelación registral de la sociedad se produce cuando se ulimen las fases del proceso liquidatorio previstas legalmente. Pero, en rigor, aun después de la cancelación persiste todavía la sociedad como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular. Así resulta de la misma Ley, pues en ella se prevé que procede la cancelación aunque todavía estén pendientes de extinción determinadas obligaciones: obligaciones vencidas si su importe se consigna, como es posible, en forma que no equivalga al pago (cfr. art. 212 del Reglamento del Registro Mercantil); obligaciones no vencidas cuyo pago quede asegurado. Como no hay obligación sin deudor es claro que en estos casos persiste una cierta personalidad. A ella habrán de referirse las obligaciones antiguas no extinguidas, las obligaciones sobrevenidas (por ejemplo pagar los honorarios del Registrador Mercantil por la cancelación) y los bienes o valores sociales preteridos en el balance. No hay, pues, obstáculos para que, consiguientemente, subsistan los encargos que, por acuerdo unánime de la Junta General, recibió el liquidador si los mismos tienen como finalidad dar cumplimiento a obligaciones residuales, como lo es la de elevar a escritura pública ventas ya consumadas antes de la cancelación registral de la sociedad.

Quinto.—No hay ninguna contradicción entre el Registro Mercantil —que con la cancelación registral proclama que están cumplidas las exigencias generales del proceso liquidatorio— y la operación que después se realiza en nombre de la sociedad, siempre que esta operación pueda encuadrarse —como es el caso— entre las que tienen naturaleza residual.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 13 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cataluña.

14998 RESOLUCION de 20 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Arturo Cot Montserrat, en nombre de don Rafael Mordera Escofet y don Raúl Palacios Gutiérrez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 14, de Barcelona, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Arturo Cot Montserrat, en nombre de don Rafael Mordera Escofet y don Raúl Palacios Gutiérrez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 14, de Barcelona, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

La Sociedad «Constructora Pacífico, Sociedad Anónima», fue disuelta por acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 22 de octubre de 1982, y en la misma Junta general se confirió poder a favor del liquidador don Vicente Laya Cillero para otorgar las correspondientes escrituras públicas de diversos inmuebles vendidos con anterioridad por la sociedad y que todavía figuraban a su nombre en el Registro de la Propiedad, mencionándose los inmuebles que se hallaban en dicha situación, el nombre de los adquirentes y el precio de venta, cuyo recibo por la sociedad había de ser declarado en la escritura de venta. Dichos acuerdos fueron documentados en escrituras autorizadas por el Notario de Barcelona don Luis Ubeda Sánchez, en fecha 26 de octubre de 1982, que fueron inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona, constituyendo la inscripción número 10 una sustitución de poder del liquidador a favor de terceras personas para el otorgamiento de las escrituras públicas para poder transmitir los elementos registrales que no figuran en el activo de la sociedad, por haber sido ya vendidos a sus respectivos propietarios, pero que aún no han sido escriturados a su favor y, por tanto, registralmente continúan a nombre de la empresa.

El día 20 de enero de 1983, en escritura pública otorgada ante el citado Notario, don José Alejandro Krier Euwens, como apoderado, en representación de «Constructora Pacífico, Sociedad Anónima» (en virtud de escritura de sustitución de poder autorizada por el mismo Notario el día 26 de octubre de 1982) vendió a don Rafael Bordera Escofet y a don Raúl Palacio Gutiérrez, que compran por mitades indivisas dos locales comerciales.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número 14, de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de este documento, porque habiendo sido disuelta y liquidada la sociedad «Constructora Pacífico, Sociedad Anónima», por escritura autorizada el 26 de octubre de 1982 por el Notario de Barcelona don Luis Ubeda Sánchez, según resulta de la certificación del Registro Mercantil que se acompaña, si se estima que la personalidad jurídica de la sociedad se ha extinguido, son inexistentes los actos jurídicos que se dice otorgados en su representación; y si se estima que, aun otorgada la escritura de liquidación, la sociedad subsiste por tener operaciones pendientes, debe rectificarse previamente la apariencia de extinción que produce la cancelación de sus asientos en el Registro Mercantil; y siendo insubsanable este defecto sin un nuevo otorgamiento por quien resulte ser liquidador de la Sociedad u ostentar su representación, no procede tomar anotación preventiva.»—Barcelona, 12 de marzo de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Arturo Cot Montserrat, en representación de don Rafael Mordera Escofet y don Raúl Palacio Gutiérrez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la sociedad «Constructora Pacífico, Sociedad Anónima», acuerda disolverse y en el mismo acto de otorgarse la escritura de disolución se otorga otra de apoderamiento para proceder a efectuar posteriormente una serie de escrituras de venta de distintas fincas que habían pertenecido a la compañía pero que ya no se hicieron constar en el archivo del balance de disolución por haber sido vendidas con anterioridad y percibidos los importes de las ventas, apoderando al liquidador para que por sí, o mediante una sustitución del apoderamiento, pueda otorgar dichas escrituras y dichas escrituras son inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona, sin que el registrador haya puesto ninguna tacha de improcedencia ni de ilegalidad; que las citadas inscripciones acarrearán consecuencias jurídicas que no pueden ser negadas

posteriormente; pues, en todo caso, el Registrador Mercantil hubiera tenido que denegar la inscripción de los referidos documentos y ante tal negativa los accionistas de la sociedad «Constructora Pacífico, Sociedad Anónima», hubiera tenido que revocar tales acuerdos y proceder al otorgamiento de las escrituras de venta con anterioridad a la disolución de la sociedad. Que si el Registrador Mercantil inscribió los documentos citados por considerarlos ajustados a derecho, el registrador encargado del Registro de la Propiedad, número 14 de los de Barcelona, no puede denegar la inscripción de un documento de venta cuya existencia fue prevista en otros, previamente otorgados y registralmente inscritos.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó: Que los recurrentes no parecen tener clara la distinción entre sociedad disuelta y en período de liquidación y sociedad liquidada y extinguida. En este punto hay que tener en consideración lo declarado en la Resolución de 28 de julio de 1986. Que la nota de calificación se considera que es clara en su sentido, pues ha sido redactada deliberadamente en forma alternativa para cubrir las dos soluciones que pueden sostenerse sobre la situación existencial objetiva de la sociedad al respecto. A. Supuesto de estimar extinguida la sociedad. 1. Capacidad de obrar de una sociedad extinguida. Cuando se ha extinguido la sociedad ha desaparecido su personalidad jurídica. Esta tesis es la mantenida por el recurrente (artículos 154 y 16 de la antigua Ley de Sociedades Anónimas, recogidos en los actuales 264 y 278 y en el artículo 212 del vigente Reglamento del Registro Mercantil). Por tanto, si la sociedad se ha extinguido hay que considerar forzosamente como inexistentes los actos que se dicen por ella otorgados o por alguien en su representación. 2. La representación voluntaria de la sociedad extinguida. La institución de la representación exige la concurrencia de dos elementos personales, el representate y el representado, ambos existentes cuando la representación se ejercita, por lo tanto, se ha de estimar imposible la representación de una sociedad extinguida, y no puede aducirse en defensa de la posibilidad de representación de una sociedad extinguida que el Código Civil y el de Comercio admiten, en determinados supuestos, la subsistencia del poder tras el fallecimiento del poderdante, porque la extinción por liquidación de una sociedad no puede asimilarse al fallecimiento de una persona física. 3. La Subsistencia de poderes en el ámbito mercantil. Que en este ámbito la regla general es la misma que la del artículo 1.732 del Código Civil y la excepción los supuestos recogidos en los artículos 280 y 290 del Código de Comercio, y los supuestos contemplados en dichos preceptos son aplicables sólo a comitente o principal persona física fallecidas y no a comitente o principal persona jurídica extinguida. 4. La calificación del poder en el Registro Mercantil y en el Registro de la Propiedad. Que en contra de lo alegado por los recurrentes hay que resaltar que se trata de la calificación independiente de ambos Registradores respecto a la validez del poder en cuya virtud se otorgan las escrituras de venta. Que si los poderes otorgados por una sociedad se extinguen por la extinción de ésta, la inscripción de unos poderes en el registro Mercantil no puede provocar la subsistencia de los mismos ni su convalidación, en virtud de lo establecido en el artículo 20.2 del Código de Comercio; y, por último, en la certificación del Registro Mercantil aportada resulta de tales poderes y sustitución de poder fueron inscritos «a efectos de mera publicidad». 5. El aseguramiento de las obligaciones pendientes. Las sociedades sólo pueden liquidarse y extinguirse cuando han cumplido todas sus obligaciones pendientes y hasta tanto deben mantenerse en situación de «sociedad en liquidación», como se establece en la Resolución de 28 de julio de 1986, considerándose que el aseguramiento de créditos no vencidos (artículo 277 párrafo 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas) no es sino otra forma del cumplimiento. En el supuesto de este recurso la medida de aseguramiento adoptada no es eficaz, pues el poder que se otorga para obrar en nombre de sociedad, elevando a público determinados documentos privados, después que ésta se ha liquidado, queda extinguido y sin valor ni efecto en el mismo instante en que se extingue la sociedad poderdante; y aunque el poder subsiste tampoco sería una medida de aseguramiento eficaz. Que si no se encuentra solución viable al aseguramiento sólo cabe mantener la sociedad «en liquidación» hasta haber cumplido todas sus obligaciones y, entre ellas, la de elevar a público cualquier documento privado de venta de inmuebles que tenga otorgado, y que respecto a esta clase de obligaciones le cabe compeler, en cualquier momento, a los compradores al otorgamiento, con arreglo al artículo 1.279 del Código Civil, durante el período de liquidación e incluso antes de la disolución. B. Supuesto de estimar subsistente la sociedad. 1. Teoría de la realidad de la extinción. Cuando la sociedad tiene aun operaciones pendientes o no se han agotado las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular y es objeto de liquidación y consiguiente cancelación de sus inscripciones en el Registro Mercantil, como sucede en el caso que se contempla, la extinción de la sociedad, pero no en la realidad jurídica material, quedando subsistente en dicha realidad. Esta solución se va abriendo camino en la moderna doctrina mercantil, y esta postura parece adoptar la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución

de 28 de julio de 1986 y, sobre todo, en la de 22 de junio de 1988. 2. Inscripción de documentos otorgados por sociedades formalmente extinguidas pero subsistentes en la realidad. Que teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se considera que por aplicación del artículo 383 del Reglamento Hipotecario e incluso básicamente del artículo 7.º de la Ley de Sociedades Anónimas, no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún título otorgado por las sociedades en situación irregular sin que previamente se aclare o rectifique en el Registro Mercantil la discordancia entre los pronunciamientos del Registro, que la declaran extinguida, y la realidad jurídica material, en la que la sociedad existe. Tal aclaración o rectificación puede obtenerse mediante nuevo acuerdo de la Junta General (puede reunirse pues la sociedad sólo se ha extinguido formalmente) y otorgamiento de la correspondiente escritura pública que sería inscribible en el Registro Mercantil, o mediante sentencia judicial declarativa de la realidad de la liquidación y extinción, que también sería inscribible en dicho Registro. Mientras no se rectifique y aclare la situación irregular de la sociedad ni siquiera puede saberse cuál es el órgano social legitimado para ejercer su administración y representación y, por tanto, cualquier documento otorgado en nombre y representación de la sociedad y presentado a inscripción en el Registro de la Propiedad adolece de defecto insubsanable. En el caso que se estudia, mientras la situación de extinción formal de la sociedad «Constructora Pacífico, Sociedad Anónima» y cancelación de sus asientos no se regularice el poder no es eficaz, y cuando se hayan otorgado los actos de representación y aclaración voluntarios o por sentencia, y se hayan inscrito en el Registro Mercantil, dependerá de su sentido y contenido el que el poder aludido pueda estimarse subsistente y, por tanto, se puede estimar el poder como medida de aseguramiento eficaz a los efectos del artículo 277.2.1.º de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, aunque se sostenga que la sociedad subsiste en la realidad jurídica material.

V

El Notario encargado del Protocolo del Notario autorizante del documento, informó: a) Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 20 del Código de Comercio, hay que señalar que la escritura cuya inscripción se deniega fue otorgada «bajo la salvaguardia de los Tribunales», en virtud de la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro. b) Que el legislador ha previsto que para determinados actos muy concretos es factible representar a una persona jurídica inexistente (Ley de Sociedades Anónimas y Reglamento del Registro Mercantil); c) Que la previsión legislativa de consignación o aseguramiento para después de la extinción de la sociedad es genérica y, por lo tanto, extensible a toda clase de obligaciones, y también en consecuencia a las obligaciones de hacer. Que en el caso que se contempla se trata de decidir cómo asegurar el cumplimiento de una obligación de hacer, consistente en la elevación a público de un documento privado de compraventa cuando se ejercite por el tercero la facultad de exigir dicha elevación (artículo 1.279 del Código Civil), siendo factible el nombramiento de un apoderado para el aseguramiento frente a terceros de dicha obligación de hacer; d) Que se estiman aplicables por analogía los artículos 280 y 290 del Código de Comercio, porque no se ve razón para la desigualdad de trato del comerciante social frente al individual. e) Que el legislador no ha establecido ningún procedimiento de rectificación de la apariencia formal de extinción reflejado por los asientos del Registro, salvo el supuesto excepcional regulado en el artículo 265 de la vigente Ley, inaplicable al supuesto estudiado. Que la petición de nulidad del acuerdo de cancelación y la declaración de subsistencia de la sociedad, únicamente se podría plantear cuando el acreedor no hubiera sido pagado o garantizado su crédito, pero nunca cuando el pago o aseguramiento hubiera tenido lugar; f) Que la subsistencia de la sociedad obligaría a ésta siendo inoperante a realizar multitud de actos y gastos innecesarios y ante las recientes disposiciones legales se le obligaría por ministerio de la ley a adaptar sus estatutos y, en su caso, a aumentar el capital o transformar en sociedad limitada o bien a disolverse. g) Que no se cree factible que la teoría de la ficción de la personalidad de las sociedades, deba llevar a consecuencias no queridas en perjuicio de terceros contratantes que han manifestado su voluntad de cumplimiento de las obligaciones, porque en definitiva detrás de la sociedad están los socios que reunidos en Junta, son quien otorgan el poder, y si así se pudiera estimar se trataría de un poder vigente cuya subsistencia por pervivencia de las personas afirma el apoderado (afirmación de la que no cabe duda en aras del principio de la buena fe que rigen las relaciones jurídicas entre los sujetos de derecho).

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose que en el presente caso la sociedad se disuelve, se liquida y se cancelan sus asientos en el Registro Mercantil, pero antes se otorga válidamente una representación para la conclusión de un negocio jurídico inequívocamente determinado en cuanto a sus elementos personales y reales, consistente en esencia en transformar sólo formalmente una transmisión válidamente realizada por la

sociedad, pero sólo reflejada, poco tiempo después, en documento público para conseguir la Titulación registral a favor de los adquirentes; y en el posición defendida en el recurso encuentra amparo en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria en relación con el 7.º del Reglamento del Registro Mercantil y está en armonía con la calificación previa de la escritura, realizada por el Registrador Mercantil.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que se entiende que el artículo 277 de la Ley de Sociedades Anónimas no autoriza a realizar acto alguno en nombre de una sociedad extinguida, pues el aseguramiento de créditos no vencidos previstos en su párrafo 2, no es sino otra forma de cumplimiento, y ha de hacerse en términos tales que no desvirtúe el principio general de cumplimiento antes de la extinción, y para ello es preciso: a) que se trate de obligaciones no vencidas y susceptibles de aseguramiento; y b) que el aseguramiento sea eficaz para sustituir el cumplimiento y en supuesto que se contempla, la medida de aseguramiento adoptada no es eficaz porque el poder a favor del liquidador con facultad de sustitución queda extinguido y sin valor ni efecto en el mismo instante que se extingue la sociedad, según se razona en el informe anterior.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.700 y 1.708 del Código Civil, 2, 50, 228, 280 y 290 del Código de Comercio; 154, 162 y 168 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951; 264, 278, 272 y 277 de la Ley de Sociedades Anónimas vigente y la Resolución de 28 de julio de 1986.

Primero.—En el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de elevación a público de cierto documento privado de compraventa, lo que el Registrador deniega por estimar que al estar extinguida la sociedad vendedora al tiempo de esa formalización son in-existentes los actos jurídicos realizados en su representación y si se estima que, aun otorgada la escritura de liquidación, la sociedad subsiste por tener operaciones pendientes, debe rectificarse previamente la apariencia de extinción que produce la cancelación de los asientos respectivos en el Registro Mercantil.

Segundo.—La Junta General extraordinaria de la sociedad vendedora que acordó la disolución, decidió asimismo aprobar por unanimidad el balance final de liquidación y «conferir poder especial a favor del liquidador para que pueda transmitir en escritura pública los elementos registrales que no figuran en el activo de la sociedad, por haber sido vendidos a sus respectivos propietarios, pero que aún no han sido escriturados a su favor y, por tanto, registralmente constan a nombre de la sociedad, de acuerdo con el detalle que a continuación se consigna», y en el que resultan expresamente incluidos los departamentos o locales de negocio cuyas ventas ahora se formalizan.

Tercero.—La frecuencia con que en el tráfico jurídico se producen situaciones como la ahora debatida, en que por disolución de las entidades constructoras y vendedoras de inmuebles urbanos se dificulta enormemente la formalización pública de los contratos de venta de los pisos y locales respectivos (a menudo consignados en simple documento privado), aconseja la búsqueda de soluciones que, garantizando debidamente el equilibrio entre los intereses concurrentes, armonicen con las exigencias de agilidad y certeza del tráfico inmobiliario, evitando costosas y complicadas actuaciones que no por ello redundan en una mayor protección de los intereses que pretenden defenderse.

Cuarto.—Según la legislación de sociedades anónimas, la sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. La cancelación registral de la sociedad se produce cuando se ultimen las fases del proceso liquidatorio previstas legalmente. Pero, en rigor, aun después de la cancelación persiste todavía la sociedad como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular. Así resulta de la misma Ley, pues en ella se prevé que procede la cancelación aunque todavía estén pendientes de extinción determinadas obligaciones: obligaciones vencidas si su importe se consigna, como es posible, en forma que no equivalga al pago (cfr. art. 212 del Reglamento del Registro Mercantil); obligaciones no vencidas cuyo pago quede asegurado. Como no hay obligación sin deudor es claro que en estos casos persiste una cierta personalidad. A ella habrán de referirse las obligaciones antiguas no extinguidas, las obligaciones sobrevenidas (por ejemplo pagar los honorarios del Registrador Mercantil por la cancelación) y los bienes o valores sociales preteridos en el balance. No hay, pues, obstáculos para que, consiguientemente, subsistan los encargos que, por acuerdo unánime de la Junta General, recibió el liquidador si los mismos tienen como finalidad dar cumplimiento a obligaciones residuales, como lo es la de elevar a escritura pública ventas ya consumadas antes de la cancelación registral de la sociedad.

Quinto.—No hay ninguna contradicción entre el Registro Mercantil que con la cancelación registral proclama que están cumplidas las exigencias generales del proceso liquidatorio y la operación que después se realiza en nombre de la sociedad, siempre que esta operación pueda encuadrarse —como es el caso— entre las que tienen naturaleza residual.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y revocando la nota del Registrador.

Madrid, 20 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cataluña.

MINISTERIO DE DEFENSA

14999 REAL DECRETO 696/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al Almirante del Cuerpo General de la Armada don Miguel José García de Lomas Ristori.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el Almirante del Cuerpo General de la Armada don Miguel José García de Lomas Ristori,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

JUAN CARLOS R.

15000 REAL DECRETO 697/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de División del Cuerpo de Intendencia del Ejército de Tierra don Luis Mateo Canalejo.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de División del Cuerpo de Intendencia del Ejército de Tierra don Luis Mateo Canalejo.

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

JUAN CARLOS R.

15001 REAL DECRETO 698/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de División Interventor del Cuerpo Militar de Intervención don Angel Martín Moreno.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de División Interventor del Cuerpo Militar de Intervención don Angel Martín Moreno,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

JUAN CARLOS R.

15002 REAL DECRETO 699/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de División de la Guardia Civil don Francisco Gimeno Domenech.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de División de la Guardia Civil don Francisco Gimeno Domenech,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

JUAN CARLOS R.

15003 REAL DECRETO 700/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Ingenieros), del Ejército de Tierra, don Juan María de Peñaranda y Algar.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Ingenieros), del Ejército de Tierra, don Juan María de Peñaranda y Algar,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

15004 REAL DECRETO 701/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Artillería), del Ejército de Tierra, don Guillermo Fernández de la Yeza.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Artillería), del Ejército de Tierra, don Guillermo Fernández de la Yeza,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

15005 REAL DECRETO 702/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Artillería), del Ejército de Tierra, don Pablo Montesino-Espartero y Juliá.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Artillería), del Ejército de Tierra, don Pablo Montesino-Espartero y Juliá,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

15006 REAL DECRETO 703/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Infantería), del Ejército de Tierra, don Ezequiel Moro Cárdenas.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Infantería), del Ejército de Tierra, don Ezequiel Moro Cárdenas,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 19 de junio de 1992.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

15007 REAL DECRETO 704/1992, de 19 de junio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Infantería), del Ejército de Tierra, don Carmelo Medrano Salto.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas (Infantería), del Ejército de Tierra, don Carmelo Medrano Salto,