

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16204** *ORDEN de 3 de julio de 1992, por la que se crean los nuevos Centros Penitenciarios de Madrid III y Madrid IV, en las localidades de Valdemoro y Navalcarnero.*

Próximamente a su terminación las obras para la construcción de sendos establecimientos penitenciarios, en los términos municipales de Navalcarnero y Valdemoro de la Comunidad de Madrid, de conformidad con las previsiones del Plan de Creación y Amortización de Centros Penitenciarios, que aprobó el Consejo de Ministros en su sesión de 5 de julio de 1991, cumpliendo también con uno de sus objetivos, cual es la creación de centros con infraestructura adecuada para el cumplimiento de los fines que el orden asigna, procede, ahora, formalizar la creación oficial de dichos establecimientos para que pueda procederse a su puesta en funcionamiento. En su virtud, este Ministerio acuerda:

Primero.—Crear en Valdemoro y Navalcarnero, localidades ambas de la Comunidad de Madrid, sendos nuevos Establecimientos Penitenciarios, con la denominación de «Centro Penitenciario de Madrid III» y de «Centro Penitenciario de Madrid IV», respectivamente.

Segundo.—Autorizar a la Secretaría General de Asuntos Penitenciarios, para que determine el destino y régimen penitenciarios que deban asignarse a dichos establecimientos, y adopte cuantas medidas sean necesarias para su puesta en funcionamiento.

Lo que comunico a V.I. a los efectos pertinentes.

Madrid, 3 de julio de 1992.

DE LA QUADRA-SALCEDO  
Y FERNANDEZ DEL CASTILLO

Ilmo. Sr. Secretario general de Asuntos Penitenciarios.

**16205** *RESOLUCION de 18 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Larrada 18, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Balmaseda a cancelar una hipoteca en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por «Larrada 18, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Balmaseda a cancelar una hipoteca en virtud de apelación de la Sociedad recurrente.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada en Bilbao el 10 de agosto de 1989 ante el Notario de dicha capital don Antonio José Martínez Lozano, «Larrada 18, Sociedad Anónima», constituyó hipoteca de máximo en garantía de 220.000.000 de pesetas y por plazo de un año improrrogable a favor del Banco de Santander, siendo deudor «Tamary Residencial, Sociedad Anónima».

##### II

En instancia de 6 de junio de 1991, don Maximino Maruri Arechabala como Administrador único de «Larrada 18, Sociedad Anónima», solicitó en el Registro de la Propiedad de Balmaseda la cancelación de dicha hipoteca por haber transcurrido el improrrogable plazo de un año. Presentada dicha instancia en el mencionado Registro, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: Presentado a las 11 horas del día 3 de los corrientes, asiento 1.815, del Diario 154, no se practica operación del presente documento por observarse los siguientes defectos: 1.º) No acreditarse el pago de los Derechos Reales, correspondientes, o la exención o no sujeción, en su caso (artículo 254 Ley Hipotecaria).—2.º) No ser documento hábil para practicar la cancelación solicitada, una instancia suscrita por el hipotecante, siendo necesario escritura pública, en la que preste su consentimiento el acreedor o resolución judicial, con arreglo a los artículos 82 Ley Hipotecaria y 179 Regla-

mento Hipotecario.—No se practica anotación de suspensión por considerarse el segundo defecto insubsanable. Contra la presente nota podrán interponer recurso en el plazo de cuatro meses, con arreglo al artículo 113 del Reglamento Hipotecario.—Balmaseda, 9 de agosto de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible.

##### III

Don Maximino Maruri Arechabala en nombre de «Larrada 18, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: en cuanto al defecto 1.º, que esa falta de pago no es motivo para desestimar la petición ya que dicho Registro es además Oficina Liquidadora, y basta la autoliquidación (disposición transitoria 2.ª del Real Decreto Legislativo de 30 de diciembre de 1980 y artículo 88 del Real Decreto de 22 de diciembre de 1981); en cuanto al segundo defecto, que ha de aplicarse el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria que regula la cancelación automática, y en este supuesto el derecho real de la hipoteca se convino por un año improrrogable que ya ha transcurrido, por lo que quedó extinguido—artículo 1.156 del Código Civil— y así lo confirman las resoluciones de 23 de septiembre de 1987 y 32 (sic) julio de 1989 y la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1989.

##### IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota alegó: en cuanto al defecto 1.º las normas son muy claras—artículos 254 y 255.1.º de la Ley Hipotecaria, 88.1.º del Reglamento de 29 de diciembre de 1981 y 55 de la Norma foral 3/1989— que ordenan suspender la inscripción mientras no se acredite el pago del Impuesto y aquí no se ha acreditado; en cuanto al segundo defecto no es aplicable el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria y 174.1.º de su Reglamento, ya que en este caso no se trata de un plazo de caducidad, sino de cumplir con lo establecido en el artículo 153.1.º y 2.º de la Ley. Admitir la cancelación supondría una burla para los derechos de los acreedores ya que en ningún momento se acredita haberse satisfecho las obligaciones garantizadas, que puede estar en período de ejecución al prescribir la acción hipotecaria a los veinte años—artículo 128 de la Ley y 1.964 del Código Civil—, y que el único supuesto de caducidad de hipoteca en el contemplado es la disposición transitoria tercera de la Ley.

##### V

El Presidente del Tribunal Superior del País Vasco en Auto de 2 de noviembre de 1991, confirmó la nota del Registrador recogiendo los argumentos de la Registradora en cuanto al primer defecto y, en cuanto al segundo, se basa en el contenido del artículo 153 de la Ley y 179 de su Reglamento.

##### VI

El recurrente se alza de la decisión presidencial y a sus anteriores argumentos añade que se ha solicitado ya de la Oficina liquidadora que se gire el pago del impuesto. Insiste en que se ha producido la caducidad de la hipoteca y que, incluso, habría que cancelarla dada la posible inexistencia de causa en el contrato de hipoteca, por lo que debería haberse denegado su inscripción.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.964 del Código Civil; 1.3, 82, 128, 153, 254 y 255.1.º de la Ley Hipotecaria; 174 y 179 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de 31 de julio de 1989 y 6 de febrero de 1992.

1. De acuerdo con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, sólo cabe discutir las cuestiones planteadas en la nota del Registrador, rechazándose las peticiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que la circunstancia de que con posterioridad a la interposición del recurso gubernativo se haya presentado a liquidación del Impuesto el documento sujeto a calificación, no obsta para que haya de confirmarse el defecto 1.º, dado lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria de no poderse hacer ninguna inscripción en el Registro sin que se acredite previamente el pago de los impuestos es abdicados.

2. De la misma manera, no puede tenerse en cuenta la alegación hecha por el recurrente en el escrito de alzada sobre la no inscripción

en su día de la hipoteca que ahora se pretende cancelar —por inexistencia de causa—, pues todo asiento practicado en los libros registrales se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales —artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria— y la validez de su contenido es un presupuesto del que debe partir el Registrador en la calificación de los títulos que posteriormente pretendan su acceso al Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

3. Entrando ya en el segundo defecto de la nota, hay que hacer constar que plantea la cuestión de si al haberse pactado conforme al artículo 153 de la Ley Hipotecaria que el plazo de duración de la hipoteca —que en este caso es de un año— es improrrogable, autoriza ello a entender que, transcurrido el mismo, ha quedado extinguida la hipoteca automáticamente y puede, en consecuencia, cancelarse al amparo del artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria, en virtud de una instancia privada del deudor.

4. Como ya indicó la Resolución de 31 de julio de 1989, la regla general de nuestro ordenamiento hipotecario es la de que la rectificación del Registro, del que la cancelación no es más que una modalidad, precisa, bien el consentimiento del titular registral, o bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente —artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria—, lo que determina el carácter excepcional de la hipótesis contemplada en el artículo 82.2.º de la Ley, precisándose en consecuencia para su operatividad que la extinción del derecho inscrito, según la ley o el título, resulte de manera clara e indubitada.

5. En este caso concreto, al indicarse en la escritura de constitución de hipoteca que el plazo de un año es improrrogable, no se ha hecho más que dar cumplimiento a lo establecido para las hipotecas de máximo en el párrafo 1.º del artículo 153 de la Ley, en donde al vencimiento del plazo o, en su caso, de la prórroga, puede el acreedor no reintegrado de su crédito utilizar la acción hipotecaria para hacer valer su derecho y, por ello, si se procediera a cancelar la hipoteca al transcurrir dicho plazo —por estimarlo de caducidad—, quedaría sin poderlos ejercer el acreedor que dispone de un plazo de veinte años hasta tanto no prescriba la acción hipotecaria —artículo 128 de la Ley.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original, comunico a V.E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 18 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

**16206** RESOLUCION de 27 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Alarcón Pérez, como Administrador dimisionario de la Entidad mercantil «Francisco Alarcón Lavarias, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora mercantil de Valencia a inscribir unas actas de dimisión.

En el recurso gubernativo interpuesto don Francisco Alarcón Pérez, como Administrador dimisionario de la Entidad mercantil «Francisco Alarcón Lavarias, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora mercantil de Valencia a inscribir unas actas de dimisión.

#### Hechos

##### I

El 24 de mayo de 1990 don Francisco Mariano Alarcón Pérez Director-Gerente, Administrador único de la Sociedad «Francisco Alarcón Lavarias, Sociedad Limitada», compareció ante el Notario de Requena don Alicia Rivera Sola y le requirió para que comunicase a la citada Sociedad su dimisión de dicho cargo, cuyo nombramiento fue formalizado mediante escritura de 16 de abril de 1982, autorizada por el Notario de Valencia don Eduardo Liagaria Pla.

En la correspondiente acta de 24 de mayo de 1990, se hace constar la siguientes diligencia: «Para hacer constar yo, el Notario autorizante del requerimiento inicial que precede, que siendo las dieciocho horas quince minutos del mismo día del requerimiento, me he constituido en el domicilio indicado por el señor requirente, carretera Madrid-Valencia, kilómetro 283, y encontrando a un señor, en la oficina del mismo, que no da su nombre, previo advertirle de mi condición y actuación como Notario, y de informarle del objeto de la notificación, manifiesta que no se hace cargo de la cédula al efecto expedida, según nota que precede, y que en la actualidad está instalado en el mismo la Sociedad «Dormitorios Alarcón, Sociedad Limitada». Advertido del derecho a contestar y de personarse en mi despacho sobre el contenido de esta diligencia, de regreso a mi despacho extiendo la presente, de cuyo contenido yo, el Notario doy fe. Signado y sellado: Alicia Rivera Sola.—Rubricado».

##### II

Presentado el anterior documento en el Registro Mercantil de Valencia fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento que ha sido presentado bajo el asiento 99 del diario 84, el día 12 de noviembre de 1990, retirado el día 16 de noviembre y devuelto el día 18 del actual, por el siguiente defecto insubsanable: La Sociedad queda sin órgano de administración, es decir, sin persona o personas concretas que hayan de ejercer la administración y la representación de la Sociedad, en contra de lo exigido por los artículos 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1953 y 174, número 15, del Reglamento del Registro Mercantil de 1989. No procede anotación preventiva dado el carácter insubsanable del defecto alegado. Valencia a 21 de diciembre de 1990.—La Registradora.—Firmado: María Belen Martínez Gutierrez».

##### III

Don Francisco Mariano Alarcón Pérez, como Administrador dimisionario de la Entidad mercantil «Francisco Alarcón Lavarias, Sociedad Limitada», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: Que la letra y el espíritu de la legislación mercantil específica es contrario al criterio mantenido en la calificación. Que los preceptos mencionados como único fundamento legal por la Registradora en la nota se refieren concreta y específicamente a la escritura de constitución de las Sociedades de responsabilidad limitada. Que concluir que dichos preceptos impiden el cese de los Administradores e imponen a quien ya lo sea a permanecer en su cargo, hasta que se logre conseguir un nuevo Administrador, es un salto analógico de interpretación de las normas legales de todo punto inadmisibles, y no puede ampliarse su contenido escueto y concreto en los términos que se pretende en la calificación. Que, por otra parte, el sentido de la nueva legislación mercantil de sociedades es diametralmente opuesto al criterio mantenido por la Registradora mercantil. Los preceptos del Reglamento relativos a anónimas, aplicable a las Sociedades limitadas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 177 del propio Reglamento, así lo demuestran (artículos 145 y 147 del citado Reglamento). Que, en este caso concreto, se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, puesto que el acta notarial es un documento público, mediante la que se formalizó la renuncia y ésta fue notificada en la misma, que fue notificada en el domicilio social, cuestión que no ha sido ni siquiera abordada en la nota de calificación. Que, por último, frente a la postura de garantizar la perpetuidad en el cargo, en la Ley de Sociedades Anónimas se adopta la contraria (artículo 126). Que se considera que la calificación es contraria a derecho.

##### IV

El Registrador dictó resolución manteniendo la calificación en todos sus extremos, e informó: Que la calificación no es contraria a la letra y espíritu de la legislación mercantil, ya que el legislador ha pretendido evitar que puedan existir Sociedades sin representación ni administración, ya que una Sociedad sin Administrador no puede realizar actuación alguna. Que así se exige en los artículos 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, 174, número 15, del Reglamento del Registro Mercantil. Que la Sociedad para su vida de relación interna y externa, necesita valerse de un órgano ejecutivo y representativo, y lo precedente en el caso debatido en este recurso, era haber convocado al Administrador único Junta general, con los requisitos legales y en ella presentar la dimisión y procederse a la designación de nuevo órgano de administración, con lo que la representación social, no quede en momento alguno interrumpida. Que no es aplicable al caso presente el artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que no se trata de ninguna caducidad. Que el artículo 147 del citado Reglamento regula la dimisión o renuncia de los administradores. Que es principio de nuestro Derecho que en caso de conflicto entre la Ley y el Reglamento ha de prevalecer la Ley. Que en el caso presente no se trata de resolver si el artículo 147 del Reglamento es contradictorio con el artículo 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, sino si una Sociedad puede quedar descabezada por la renuncia del único Administrador. Que no es aplicable el artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas, ya que en este caso sería aplicable el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que el legislador mercantil apoya la tesis mantenida en este informe, de que la Sociedad no puede quedar sin órgano de administración, en base a los artículos 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 15 del Reglamento del Registro Mercantil; reforzada dicha tesis por los artículos 8, b), y 9, h), de la Ley de Sociedades Anónimas.

##### V

El recurrente se alzó contra la anterior resolución, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el criterio del Registro se centra en la firme consideración de que una Sociedad no puede quedar sin persona que ocupe el cargo de administración de la misma, convirtiéndose