

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, convirtien-

dose así el supuesto caso en una cuestión de orden público. Que no se ajusta a Derecho la interpretación extensiva que la Registradora hace de los artículos 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 174, número 15, del Reglamento del Registro Mercantil. Dichos preceptos se refieren a los actos constitutivos de la Sociedad, y a las menciones o extremos que han de hacerse constar en la constitución, al crear una entidad mercantil. Que se ha pasado por alto la aplicación del artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, en virtud de lo establecido en los artículos 177 de dicho Reglamento y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que al alegar en el escrito del recurso los artículos 145 del Reglamento del Registro Mercantil y 126 de la Ley de Sociedades Anónimas se quiere hacer ver que el Legislador Mercantil limita la duración de los nombramientos de Administrador en el ámbito temporal e impone la caducidad de los nombramientos por el simple transcurso del tiempo. Esta opinión se apoya también en el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que podrían verse vulnerados los artículos 10, 14, 17 y 53.1 de la Constitución Española, si prospera la tesis de la irrenunciabilidad de cargos sociales.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.732 y 1.737 del Código Civil; 122, 133, 138 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, 7, números 8 y 11, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil la renuncia formulada por el Administrador único de determinada Sociedad de responsabilidad limitada.

2. Sin prejuzgar ahora sobre la facultad que corresponde a los Administradores para desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido y aceptado por más que la Sociedad pretenda oponerse a ello (vid. artículos 1.732 del Código Civil, 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil), no cabe desconocer que el mínimo deber de diligencia exigible en el ejercicio de ese cargo cuando todos renunciaron simultáneamente (que impide proceder a los nuevos nombramientos por cooptación que prevé el artículo 138 de la misma Ley), obliga a los Administradores renunciantes, pese a su decisión, a continuar al frente de la gestión hasta que la Sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a dicha situación (vid. artículos 127 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 1.737 del Código Civil), lo que en el caso debatido impone subordinar la inscripción de las renunciaciones cuestionadas hasta que haya sido constituida la Junta general —que los renunciantes deben convocar— para que en ella pueda proveerse al nombramiento de nuevos Administradores, evitando así una paralización de la vida social inconveniente y perjudicial, de la que aquéllos habrían de responder (vid. artículos 127, 1.º, y 133, 1.º, de la Ley de Sociedades Anónimas).

Ello armoniza además, con el contenido del artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando presupone la necesidad de aceptación de la renuncia por el órgano competente para proveer la vacante, por más que se trate de una aceptación obligada y meramente formularia.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 27 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Valencia.

**16207** RESOLUCION de 1 de junio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 15 de los de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 15 de los de Barcelona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

El día 31 de mayo de 1989, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona don José Vicente Martínez-Borso López, la Caja de Pensiones para la Vejez y de Ahorros de Cataluña y Baleares vendió al Gremio de Vendedores de Vehículos a Motor de Barcelona y

Provincia, por el precio y condiciones que en dicho documento se establecen, la finca que en el mismo se describe. En la referida escritura se pactan las siguientes cláusulas: «Segunda. El precio de esta venta se fija en 35.000.000 de pesetas, de las cuales: a) 100.000 pesetas declaran los representantes de la entidad vendedora haberlas recibido antes de este acto de la parte compradora, por lo que otorgan en su favor eficaz y total carta de pago por dicha suma. b) La cantidad restante de 12.900.000 pesetas las entrega la parte compradora a la vendedora, en este acto, mediante cheque contra Banco Español de Crédito número 039493, de 31 de mayo, nominativo. La parte vendedora otorga a favor de los compradores, total y eficaz carta de pago por dicha cantidad, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1.170 del Código Civil. B) Y el resto de 22.000.000 de pesetas, incrementado con el interés anual del 12 por 100, que la voluntad negocial constituye como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador, se aplaza para ser satisfecho por éste en 144 plazos mensuales, los días 1 de cada mes, desde 1 de julio de 1989 al 1 de junio del año 2001, ambos inclusive, de importe unitario de 288.952 pesetas cada uno de ellos, excepto el último, que es de 289.000 pesetas. Dichas cuotas están calculadas según el llamado sistema francés, de acuerdo con el cuadro de amortización que me entregan firmado por ambas partes y que dejo unido a la presente escritura. Los pagos se harán mediante cargos en la cuenta número 1.635-71 que el comprador mantiene en la oficina 468 de la Caja vendedora, quien queda autorizada expresamente para ello.» «Tercera. La falta de pago a su vencimiento de dos cualesquiera de los plazos indicados, o del último de ellos, tendrá el carácter de condición resolutoria explícita a que se refieren los artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria, con los efectos que determina el artículo 59 de su reglamento. La resolución plena y automática de la venta se producirá por la notificación del vendedor al comprador, y por el transcurso del plazo de gracia de treinta días, a contar desde el siguiente a la notificación, que ésta misma deberá conceder. El título inscribible será el del vendedor, acompañado de los documentos que justifiquen el haberse practicado la notificación, el transcurso del plazo de gracia, y, en su caso, los justificantes de la consignación a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial. Como cláusula penal, que forma parte de la estructura misma de la condición resolutoria pactada, ambas partes establecen y la parte compradora consiente expresamente que en caso de resolución la vendedora retenga en su poder en concepto de pena por incumplimiento, utilización de la finca vendida e indemnización por daños y perjuicios, la mitad de las cantidades que la parte compradora hubiese satisfecho hasta el momento de la resolución, sin que en ningún caso dicha indemnización pueda superar el 20 por 100 del precio total de la finca vendida por cada año transcurrido desde la firma del presente contrato. El vendedor, al consignar el precio pagado, en el momento de ejercitar la resolución, podrá deducir directamente dichas cantidades, por entender que, en caso de ser aplicable el artículo 1.154 del Código Civil, correspondería al comprador solicitar judicialmente la moderación de la pena, y no al vendedor perjudicado por su incumplimiento. Igualmente quedarán en beneficio del vendedor, en caso de resolución, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en la finca vendida por el comprador. Ambas partes establecen, y el vendedor consiente expresamente, que la condición resolutoria pactada quedará extinguida por el transcurso de sesenta meses a contar desde el vencimiento del último plazo, si antes no se hubiese ejercitado el derecho de resolución, y no conste en el Registro de la Propiedad asiento de prórroga convencional del plazo, o de ejercicio por el vendedor de las acciones que le correspondan por razón de esta venta, pudiendo cancelarse en la forma prevista en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario.»

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 15 de los de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Por haber caducado el anterior asiento de presentación, después de cuatro presentaciones sucesivas, se ha presentado nuevamente el documento y se procede a nueva calificación conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario. Examinada la escritura y puesto de manifiesto al presentante que el precedente título puede ser susceptible de inscripción parcial conforme al artículo 434 del Reglamento Hipotecario, opta por no realizar tal operación y en cambio, solicita, expresamente y por escrito, por nota al margen del asiento del Diario, que se extienda nota de calificación. Se ha advertido repetidamente al presentante de su responsabilidad ante una decisión que excluya de los beneficios de la garantía registral al documento presentado, conforme a los artículos 1.718, 1.720 y 1.722 del Código Civil. No obstante insistió en dicha solicitud y se extiende la nota en estos términos: No practicada la inscripción de la precedente escritura, conforme a los artículos 18 y 37 de la Ley Hipotecaria, por los siguientes defectos: 1.º Porque la resolución plena y automática de la venta y la reinscripción a favor del vendedor no es inscribible por las siguientes razones: a) Porque tal resolución y reinscripción infringe o viola las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que exigen, en todo caso (no en su caso, como dice la escritura) la previa o simultánea consignación global de las cantidades que hubiera percibido