

de Urbanismo (artículos 138.3.º Ley del Suelo; 202.8.º y 9.º del Reglamento de Gestión Urbanística y 32.4 del Reglamento Hipotecario). Contra la suspensión puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.—Martorell, a 26 de noviembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Ramón Abelló Margaler.

III

Contra dicha nota interpuso el Institut Català del Sol recurso gubernativo alegando que el acta de ocupación y el justificante de la consignación de la valoración son títulos inscribibles en el Registro, de conformidad con el artículo 191.2 de la Ley del Suelo; que una de las causas de la consignación de la valoración es la falta de aceptación o de acuerdo (artículo 206 del Reglamento de Gestión Urbanística), sin que ello afecte a la facultad de percibir por el expropiado la cantidad discutida así como de continuar con sus reclamaciones; que una vez efectuada la consignación y levantada el Acta de ocupación se produce la adquisición de la propiedad de los bienes expropiados por el expropiante; que la cantidad depositada es la que ha sido fijada por la Comisión de Urbanismo sin perjuicio de su posible impugnación ante el Jurado provincial de Expropiación, que la fijará definitivamente en vía administrativa, pero sin que esa eventual impugnación o la posterior en vía contenciosa suspendan la tramitación del expediente expropiatorio ni sus efectos, por lo que resulta plenamente aplicable el ya citado artículo 192 de la Ley del Suelo; que en este caso al no hallarnos ante una expropiación urgente de las contempladas en el artículo 52 de la Ley de Expropiación, no es aplicable el artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario, que parece pensado más bien para dichos supuestos de expropiación urgente, siendo por el contrario plenamente aplicable el artículo 209.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que es la legislación específica del procedimiento urbanístico por tasación conjunta que es el aquí aplicado; que, según García de Enterría y Parejo Alonso, el acta de ocupación con los requisitos de la legislación hipotecaria en cuanto a la descripción de las fincas, junto con el acta de pago o, en su caso, el justificante de la consignación del justiprecio, constituye título suficiente para la inscripción registral de la transmisión en favor del beneficiario de la expropiación.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: que presentados para su inscripción el acta de ocupación y el resguardo de depósito, de este último no se desprendería si la cantidad consignada lo era en concepto de justiprecio o era la valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo, ni tampoco se acreditó que dicha valoración no hubiera sido impugnada, aunque el Registrador tuvo noticia verbal de que efectivamente así era; que ello se desprende igualmente del escrito del recurso en que se afirma que lo depositado era la valoración de la Comisión susceptible por ello de impugnación; que por ello, según el artículo 203.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el depósito de esa valoración se produce los efectos del artículo 52, números 6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, que se refieren a que la Administración podrá ocupar la finca y se tramitará el expediente en sus fases de justiprecio y pago, añadiendo el artículo 60 del Reglamento de la Ley, que en los supuestos del artículo 52 de la Ley se suspenderá la inscripción hasta que, fijado definitivamente el justiprecio, se realice el pago o la consignación, sin perjuicio de que pueda practicarse en el Registro de la propiedad anotación preventiva al presentar el acta de ocupación y el resguardo de depósito provisional, todo ello de conformidad con el artículo 32.3.º del Reglamento Hipotecario; que en este caso se levantó el acta de ocupación sin comparecencia del propietario y en cuanto al resguardo, sólo era provisional, pues el interesado podía impugnarlo por lo que se tomó la anotación preventiva; que en cuanto a los preceptos que cita el recurrente, que todos ellos se refieren a que el expediente expropiatorio haya finalizado siendo una de sus fases la de determinación del justiprecio y su pago o consignación; que el artículo 191.2.º de la Ley del Suelo dice que es título inscribible el acta de ocupación acompañada de justificante de consignación del justiprecio; que la valoración de la Comisión de urbanismo sólo equivale al justiprecio si no se impugna lo que no ha acreditado la Administración, por lo que hay que entender que hay reclamación, lo cual ha sido confirmado al Registrador verbalmente por la parte recurrente y que por tanto será el Jurado provincial de Expropiación el que fije el justiprecio ultimando su resolución la vía administrativa y abriéndose la judicial en su caso, que como dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 1989, es norma general que si el acto administrativo implica una mutación jurídico-inmobiliaria, su inscripción se supedita a la adquisición de firmeza en vía administrativa, lo cual está de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y 48 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa; que desde otro punto de vista, el legislador exige para la expropiación forzosa, que al fin y al cabo es una compraventa forzosa, un precio cierto, ex artículo 1.445, del Código Civil.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por Auto de 1 de marzo de 1991, confirmó la nota del Registrador, en base al artículo 32.4.º del Reglamento Hipotecario y 202.8.º y 9.º del Reglamento de Gestión Urbanística.

VI

Contra dicho Auto se interpuso el presente recurso de apelación, manteniendo el recurrente los argumentos expuestos en el recurso gubernativo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 29, 30, 35, 48, 52, 53 y 57.7 de la Ley de Expropiación Forzosa; 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa; 138 y 140 de la Ley del Suelo; 203 de la Ley General de Urbanismo; 202, 205 y 209 del Reglamento de Gestión Urbanística y 32.3.º del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir a favor de la Administración expropiante determinados terrenos afectados por el expediente expropiatorio, cuando no consta en el título presentado que el importe depositado sea el definitivo justiprecio. Efectivamente, seguido el expediente por el procedimiento de tasación conjunta, no aparece en el acta de ocupación que la valoración aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo —cuyo importe se deposita—, haya sido consentida por el interesado.

2. Son principios básicos de la regulación general sobre la expropiación forzosa, que la inscripción en el Registro del bien expropiado a favor de la entidad expropiante, requiere el previo pago del justiprecio (vid. artículos 48 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa) y que éste sólo existe jurídicamente cuando una de las partes acepta la tasación ofrecida por la otra o, en su defecto, cuando recae la correspondiente resolución del Jurado Provincial de Expropiación (vid. artículos 29, 30 y 35 de la Ley de Expropiación Forzosa), constituyendo la actuación del Jurado una más de las fases del expediente expropiatorio «estrictu sensu» (vid. artículos 24 y 52.7 de la Ley de Expropiación Forzosa). Estos criterios son igualmente reproducidos en la legislación urbanística para las hipótesis en que la ejecución de los polígonos o unidades de actuación se efectúe por el sistema de expropiación, y así se desprende del artículo 140 de la Ley del Suelo, cuando supedita la inscripción al pago del justiprecio y su artículo 138, al declarar que sólo la conformidad del interesado con la valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo permite tener por definitivamente determinado el justiprecio y que en otro caso éste habrá de ser establecido por el Jurado Provincial de Expropiación (vid. artículos 202, 205 y 209 del Reglamento General de Urbanismo).

3. La valoración fijada por la Comisión Provincial de urbanismo, en tanto no haya sido aceptada por el interesado (expresa o tácitamente, vid. artículo 138.3.º, párrafo segundo de la Ley del Suelo), no puede, pues, equipararse al justiprecio y, por tanto, su depósito tampoco puede bastar para que sea posible la inscripción registral en favor del expropiante; su único alcance es el prevenido en los párrafos 6 a 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (vid. artículos 138.4.º de la Ley del Suelo y 203 de la Ley General de Urbanismo) y, consiguientemente y de conformidad con el artículo 32.3.º del Reglamento Hipotecario, solamente podrá provocar la extensión de una anotación preventiva en favor del expropiante o beneficiario, la cual podrá convertirse en inscripción cuando se acredite el pago o depósito del justo precio fijado de modo definitivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando 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, 9 de junio de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

16211 RESOLUCION de 11 de junio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad limitada.

Hechos

I

El día 20 de septiembre de 1990, por el Notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, fue autorizada la escritura de constitución de la sociedad «Jeteca, Sociedad Limitada». En el artículo 21 de sus estatutos se establece: «Artículo 21.—En el caso de que por defunción o por cualquier otra causa el Administrador Único cesara repentinamente en el ejercicio del cargo dejando a la sociedad acéfala, entrará automáticamente a ocupar tal cargo el socio de más edad y éste convocará inmediatamente la Junta General para proceder al nombramiento de un administrador y, mientras éste no acepte, podrá aquél hacer uso de cuantas facultades correspondan al cargo de Administrador Único, conforme establecen los estatutos y las disposiciones legales, terminando su gestión cuando acepte el cargo el nuevo Administrador.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 536 del Libro de Sociedades, folio 171, hoja número M-10178, inscripción 1.ª, no teniendo acceso al Registro, el artículo 21 de los Estatutos sociales, en virtud de solicitud de inscripción parcial contenida en la cláusula décima de la presente.—Madrid, a 5 de diciembre de 1990. El Registrador, firma ilegible con rúbrica.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación y alegó: «Que el artículo 21 de los Estatutos de «Jeteca, Sociedad Limitada», no contradice ninguna norma, sino que lo que trata es de que la sociedad no quede en vía muerta por falta de órgano de administración (en caso, por ejemplo, de muerte por accidente del administrador), pues, en otro caso, la sociedad queda sin posibilidad de actuar hasta que se cubra la vacante, pero ésta requiere la celebración de Junta que no podrá ser convocada por falta de persona legitimada para ello; lo que obligaría a que la Junta tuviera que ser universal; o bien, pedir la convocatoria judicial de ella. Que la Junta General Universal no siempre será factible y la convocatoria judicial supondría una dilación extraordinaria. Que la doctrina mercantil considera conveniente arbitrar un procedimiento de solución para estos casos, e incluso la Dirección General de los Registros y del Notariado ha considerado necesaria la existencia permanente del órgano de administración. Que la cuestión planteada no es una mera hipótesis de laboratorio, sino algo que puede tener reflejo real y es misión de los juristas dar cauce adecuado a su solución. Que existe una laguna normativa y los estatutos pueden dar solución mediante algún mecanismo como el previsto, tratándose de una previsión para supuestos excepcionales, que cuentan con gran número de precedentes, incluso fuera del campo societario y en derecho comparado.»

IV

El Registrador decidió mantener la calificación en todos sus extremos e informó: 1.º Que los inconvenientes prácticos y legales que se ven al sistema establecido en el artículo 21 de los Estatutos sociales son múltiples y variados y hay una inconcreción en la determinación de las causas por las que una sociedad queda acéfala, siendo distinta la consideración que merece cada una de ellas (no es lo mismo cese por muerte que por renuncia); 2.º Que en el caso señalado por el señor Notario de muerte por accidente, es importante determinar el momento exacto a partir del cual hay que considerar que ha ocurrido la vacante; 3.º Que una vez señalado el momento exacto en que ha ocurrido la vacante, queda por solucionar quién o quiénes son las persona o personas que expresamente designan al socio de más edad y en base a qué datos se elige; 4.º Que resueltos los problemas anteriores, nos encontramos con un administrador puro con todas las facultades necesarias para la gestión social hasta que el próximo administrador acepte, con lo que tendremos una indeterminación en el tiempo de duración; 5.º Que el nombramiento de dicho administrador no accede al Registro Mercantil porque no habrá forma legal ni reglamentaria para ello y, si no se inscribe, se infringe toda regulación legal y reglamentaria sobre esta materia y hasta el artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil.

V

El Notario se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que conforme al artículo 70 del Reglamento del Registro Mercantil, la decisión del señor Registrador debía ser «clara, precisa y congruente», exponiendo «los fundamentos de derecho en que se ampara»; y, por el contrario, sus fundamentos de derecho se reducen a un elenco de problemas, algunos ficticios y otros expresamente resueltos y el resto regulados si se aplican los criterios interpretativos al

uso. Que no existe duda de la admisión en nuestro derecho de la estructura del órgano de administración bajo la modalidad de administrador único (confróntese artículo 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada reformada y artículo 174.8.º en relación con el artículo 124, del Reglamento del Registro Mercantil). Que la realidad societaria de la sociedad de responsabilidad limitada, cuando la estructura es de administrador único, es la de una sociedad familiar o de pocos socios y parecería sencillo organizar una Junta Universal y, de hecho, esta posibilidad es frecuente y por este conducto se solucionan muchos casos; pero no siempre es así. Que este problema es real, la doctrina se lo ha planteado en relación con la sociedad anónima y se considera que se está ante una ausencia de normativa y es conveniente la previsión estatutaria de una regulación. Que pueden traerse a colación las Resoluciones de 19 de octubre de 1955, 20 de junio de 1963, 24 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1989. Que la previsión estatutaria tiene perfecta acogida en el artículo 7, número 10, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Hay que articular algún sistema y el de la edad es el de uso más frecuente en diversos planteamientos (Resolución de 4 de abril de 1972).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 7, 14 y 15 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 94.4 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 24 de junio de 1968.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de cierta cláusula de los estatutos de una Sociedad Limitada, por la cual se establece que «en el caso de que por defunción o por cualquier otra causa, el administrador único cesara repentinamente en el ejercicio del cargo, dejando a la sociedad acéfala, entrará automáticamente a ocupar tal cargo el socio de más edad y éste convocará inmediatamente la Junta General para proceder al nombramiento de un administrador y, mientras éste no acepte, podrá aquél hacer uso de cuantas facultades correspondan al cargo de administrador único, conforme establecen los estatutos y las disposiciones legales, terminando su gestión cuando acepte el cargo el nuevo administrador».

2. La necesidad de la existencia permanente de un órgano que esté al frente de la vida social, impone su continuidad a fin de que la Sociedad no quede paralizada y de ahí que las normas legales en esta materia traten de resolver la cuestión con diferentes soluciones, que nunca llegan a agotar todas las posibilidades que la realidad de la vida mercantil en general y la societaria en particular, puede presentar y por eso las cláusulas estatutarias que pretenden resolver estas anormales situaciones y ofrecer soluciones adecuadas, han de ser examinadas favorablemente y, a la vez, con precaución, para comprobar que en las mismas no se contravienen los postulados básicos del tipo social elegido.

3. Ningún obstáculo registral podría alegarse si, en el caso debatido, la función de este ocasional gestor quedara limitada —como sucede con los administradores de hecho— a las facultades necesarias para la adopción de las previsiones encaminadas a la reconstrucción del órgano social que ha quedado acéfalo, mediante la convocatoria de la Junta General o la realización de actos necesarios y urgentes, que además estarán indudablemente sujetos a la aprobación de la Junta General celebrada una vez que haya aceptado el nuevo administrador. Téngase en cuenta la posibilidad reglamentaria de nombramiento de administradores suplentes (cfr. artículo 94.4 del Reglamento del Registro Mercantil), que tanto pueden ser designados nominativamente, como por medio de circunstancias identificadoras que permitan individualizarlos fácilmente.

4. Ahora bien, en el caso debatido, la función de este gestor ocasional se amplía, más allá de sus justos límites, a todas las facultades que competen al cargo de Administrador Único de la sociedad, así en la esfera interna como en las relaciones con terceros, y esta ampliación sí que contraría las más elementales exigencias de certeza y publicidad en la determinación del titular o titulares del órgano de administración, así como los presupuestos legales de nombramiento de los administradores por la Junta General (lo que garantiza la elección de persona adecuada) y de necesidad de aceptación del cargo por el nombrado (dadas las responsabilidades inherentes al mismo), con los consiguientes riesgos de menoscabo o perjuicio para los intereses de la sociedad que se derivarían de la automática designación como administrador (quizá contra su voluntad) de aquel de los socios en quien concurra una circunstancia (ser el de más edad), que difícilmente trasciende a los terceros que vayan a entrar en relación con la sociedad y cuyo esclarecimiento sugiere no pocos inconvenientes.

Esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores considerandos.

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

Madrid, 11 de junio de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Señor Registrador Mercantil de Madrid.