

de 1994; 23 de mayo y 30 de junio de 1997; 21 de abril, 17 de mayo y 2 y 28 de octubre de 1999; 21 de marzo de 2000, y 11 de abril de 2001.

1. Según la nota de calificación, el Registrador rechaza la inscripción porque la hoja de la sociedad ha sido cerrada, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por falta de depósito de las cuentas anuales y el acuerdo social que se pretende inscribir no es uno de los exceptuados del cierre registral en dicho precepto.

2. Respecto de las consecuencias que se derivan del incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales, el claro mandato normativo contenido en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas (redactado según disposición adicional segunda —apartado 20— y disposición final segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), así como en el artículo 378 y en la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, no deja lugar a dudas: Transcurrido más de un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro Mercantil el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, no puede inscribirse documento alguno relativo a la sociedad mientras el incumplimiento persista (salvo las excepciones expresamente previstas y entre ellas la relativa al cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de quienes hayan de sustituirles en dicho cargo).

Pero, en el presente caso, el defecto no puede ser mantenido en los términos expresados ya que, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., para un supuesto análogo la Resolución de 11 de abril de 2001): a) Salvo que otra cosa se precise expresamente en el propio acuerdo, no puede condicionarse la eficacia del cese de los administradores, acordado por la junta general de la sociedad, a la validez, eficacia e inscripción del nombramiento del nuevo administrador, toda vez que dicho cese es un acto previo, autónomo y jurídicamente independiente de las actuaciones sociales subsiguientes, y b) La necesidad de evitar que la sociedad quede acéfala no puede constituir obstáculo alguno a la inscripción del cese de administradores ahora debatido, toda vez que en el presente caso ha sido ya nombrado nuevo administrador y, aunque dicho nombramiento no se haya inscrito por estar cerrada la hoja registral, surtirá efecto desde el momento de su aceptación, que consta en la escritura calificada —artículo 58.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada—.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, con la correspondiente revocación de la decisión del Registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho, es decir en el sentido de que la dimisión de los Administradores es inscribible aunque, por estar cerrado el Registro, no pueda ser inscrito el nombramiento del nuevo administrador.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de abril de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid XV.

16324 *RESOLUCIÓN de 11 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Girona número 4, don Gregorio Sierra Ruiz de la Fuente, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando J. García Martín en nombre y representación de la entidad «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Girona número 4, don Gregorio Sierra Ruiz de la Fuente, a cancelar determinadas anotaciones preventivas de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada el día 27 de septiembre de 1995, ante el Notario de Barcelona don Amador López Baliña, la entidad «Guell-Gi Promotora,

Sociedad Limitada», concedió un derecho de opción de compra a favor de la mercantil «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», sobre once plazas de aparcamiento, sitas en Girona, que se inscribió en el Registro de la Propiedad, de Girona número 4. Con posterioridad a la inscripción del derecho de opción de compra, a favor de la entidad «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», tuvo acceso al Registro de la Propiedad mandamiento de embargo sobre las fincas objeto de la opción de compra, que causó la anotación letra A. Por escritura otorgada ante el mismo fedatario el día 14 de septiembre de 1999 la entidad «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», ejerció su derecho de opción, consintiendo la entidad optaría en dicho ejercicio. Además de las cláusulas correspondientes al ejercicio de tal derecho, se dice en la escritura que, a efectos de la cancelación de las anotaciones de embargo, la entidad optante «retiene y cede al titular registral de las anotaciones el derecho de crédito que se compensa como resultado de la presente operación hasta el límite de la cuantía de la anotación».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número cuatro de Girona, fue calificada con la siguiente nota, procediéndose a su inscripción, sin aludirse a ninguna otra operación registral: «Presentado el título que antecede con el número de asiento 1.134 del diario 43, y calificado positivamente, se ha practicado la inscripción de dominio a favor de «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», por título de compraventa en ejercicio de opción de compra. Los datos registrarles de dichas inscripciones son los siguientes: 6.910, 6.911, 6.920, 6.925, 6.927, 6.928, 6.940, 6.945, 6.946, 6.947 y 6.948; inscripciones cuartas, de cada una de las fincas, a los folios 89, 91, 118, 133, 139, 142, 178, 193, 196, 199 y 202, del tomo 2.728, libro 118 de Girona sección tercera. Se han practicado notas de afección al pago del impuesto. No se ha hecho constar las referencias catastrales por no justificarse suficientemente. En cuanto a las fincas 6.910, 6.911, 6.920, 6.925, 6.927, 6.928, 6.940, se hace constar que el edificio se halla en construcción. Los asientos practicados quedan bajo la protección de los Tribunales, y no podrán alterarse sino en virtud de los dispuesto en el artículo 1 y concordantes de la Ley Hipotecaria, y producirán todos los demás efectos previstos en la legislación registral. Se acompaña nota simple de la situación actualizada de la/s finca/s sobre la/s que se ha practicado la inscripción. Girona, 26 de octubre de 1999. El Registrador. Fdo.: Gregorio Sierra Ruiz de la Fuente».

III

Don Fernando J. García Martín, en nombre y representación de la entidad «Du Pont Ibérica, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo por no constar la cancelación de las anotaciones de embargo, alegando la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1982, la cual establece que para cancelar cargas posteriores a una opción inscrita, al ejercitar ésta es necesario consignar el importe del precio en establecimiento público destinado al efecto, a disposición de tales titulares posteriores. En el presente caso, habiéndose pactado el pago a través de la compensación y habiendo quedado tal forma de pago debidamente inscrita en el Registro, la cesión del crédito compensado a favor del titular registral de la anotación preventiva de embargo debe necesariamente comportar la cancelación de oficio de la referida anotación.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el recurso fue presentado fuera de plazo, o sea, el 25 de febrero de 2000, un día antes del transcurso del plazo de cuatro meses de la fecha de calificación de la nota recurrida, esto es dentro del plazo prevenido en el Reglamento Hipotecario antes de la reforma de 1998, estableciendo, el artículo 113 del Reglamento, después de la reforma un plazo de tres meses para interponerlo. Que no se solicitó la cancelación, por lo que se infringen los artículos 6 y 82 de la Ley Hipotecaria, principio de rogación y consentimiento formal. Que existe discrepancia entre la escritura de opción de compra y la de ejercicio de la misma, pues los créditos que se compensaron como parte del precio no son líquidos y exigibles entre optatario y optante, sino entre optante y terceros. Que según se desprende de las Resoluciones de 28 de septiembre de 1982; 6 de mayo y 8 de junio de 1998, para que la cancelación automática pretendida pueda ser practicada por el Registrador, sin necesidad de mandamiento de cancelación judicial, es preciso que, previamente se haya depositado la parte del precio en metálico suficiente para cubrir la deuda asegurada por el embargo.

Que no se ha sometido a calificación la escritura de asunción de deudas, autorizada ante el Notario de Barcelona, don Amador López Baliña el día 27 de septiembre de 1995, lo que es crucial para conocer si el acto de cesión se acoge o no a los principios de buena fe. Que se ha infringido el artículo 1529 del Código Civil.

V

El Notario autorizante de las escrituras de opción y posterior compraventa emitió el preceptivo informe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto, confirmando la nota del Registrador, por entender que el mismo está presentado fuera de plazo, ya que la nota de calificación es de fecha 26 de octubre de 1999 y el recurso se presenta el 24 de febrero de 2000, y, además, por no poder interponerse recurso contra una nota que no es de suspensión ni de denegación, sino de despacho.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil, 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento, tanto en la redacción que dio a éstos el Real Decreto 1867/1988, como en su redacción anterior, que es la actualmente vigente, así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de junio de 1986; 29 de septiembre de 1987; 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, y 8 de junio y 30 de septiembre de 1998.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Figura inscrito en el Registro sobre determinadas fincas un derecho de opción de compra. Después de la inscripción del derecho de opción figura sobre las fincas una anotación de embargo. Se presenta en el Registro una escritura por la que el optante ejercita su derecho y el optatario consiente en dicho ejercicio. Además de las cláusulas correspondientes al ejercicio de tal derecho, se dice en la escritura que, a efectos de la cancelación de las anotaciones de embargo, la entidad optante «retiene y cede al titular registral de las anotaciones el derecho de crédito que se compensa como resultado de la presente operación hasta el límite de la cuantía de la anotación». Presentada la escritura anterior en el Registro, se inscribe la misma, sin aludirse a ninguna otra operación registral. La optante recurre la no cancelación de las anotaciones de embargo. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso por entender que el mismo está presentado fuera de plazo, ya que la nota de calificación es de fecha 26 de octubre de 1999 y el recurso se presenta el 24 de febrero de 2000, y, además, por no poder interponerse el recurso contra una nota que no es de suspensión ni de denegación, sino de despacho. El recurrente apela el Auto presidencial.

2. En cuanto al plazo de interposición del recurso, debe concluirse que, siendo nula la reforma del artículo 113 del Reglamento Hipotecario producida por el Real Decreto 1867/1998, según la Sentencia del Tribunal Supremo señalada en el «vistos», el plazo aplicable es el de cuatro meses que establecía dicho artículo antes de la expresada reforma, por lo que el recurso está interpuesto dentro de plazo.

3. Por lo demás, para cancelar derechos posteriores al ejercicio de la opción, como ha dicho ya este Centro Directivo, se requiere la consignación o depósito del íntegro precio de la opción a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos, que de la escritura presentada no resulta, pues dicho precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que al inmueble correspondía (cfr. por analogía artículos 1504 del Código Civil, 131.17.a) de la Ley Hipotecaria y 175.6 de su Reglamento), de modo que los derechos que antes convergían sobre éste, pasan ahora a recaer sobre aquél, y todo ello sin perjuicio de que en su caso quizá pudiera estimarse que el derecho de opción está establecido en función de garantía vulnerando la tradicional prohibición del pacto comisorio que sigue vigente en nuestro ordenamiento, tal como confirman los artículos 1859 y 1884 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Madrid, 11 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cataluña.

16325 *RESOLUCIÓN de 12 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

Hechos

I

El 27 de diciembre de 2001, mediante escritura otorgada ante don Francisco Barrios Fernández, Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Jorge Alexis Q.M. compra una finca urbana a determinados cónyuges con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, fue calificado con la siguiente nota: «Con referencia al documento presentado en esta oficina bajo el número 368 de entrada, del año 2002; autorizado ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, el 27 de diciembre de 2001, bajo el número 4.654 de protocolo; se pone en su conocimiento que el mismo ha sido calificado como defectuoso, contra cuya calificación se podrá interponer recurso en el plazo de un mes desde su notificación, ante este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado (artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria); suspendiéndose su inscripción, por observarse el siguiente defecto subsanable: Acreditar inscripción en el Registro Civil del estado de separación de la parte compradora (artículo 266 del Reglamento del Registro Civil). Telde, 20 de febrero de 2002. La Registradora, Cristina Casado Portillo».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no es necesario acreditar por certificación del Registro Civil la condición de separado judicialmente, según los artículos 159 y 187-3 del Reglamento Notarial. 2. Que son contrarias a dicha exigencia las Resoluciones de 16 de diciembre de 1994 y 5 de julio de 1995.

IV

La Registradora en defensa de la nota informó: 1. Que la doctrina de las Resoluciones de 16 de noviembre de 1994, y 5 de julio de 1995, confía en la simple declaración del particular adquirente y sin prueba alguna, la aplicación de todo un estatuto jurídico que tendrá lugar en el momento en que se inscriba el bien con carácter privativo, dado que está, dicha inscripción, bajo la salvaguardia de los Tribunales y perjudica a terceros (artículos 1, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria). Que en la interpretación que las Resoluciones citadas hacen del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, no parece acorde con la Sección cuarta del capítulo segundo del título quinto del Reglamento del Registro Civil. Que el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, se está refiriendo a hechos que afectan al régimen económico del matrimonio y, entre estos hechos es indudable que sí se encuentra la adquisición de bienes en la que pueda quedar afectada la sociedad de gananciales, como es el caso de la adquisición por quien dice estar separado, situación esta que por imperativo del artículo 263 del Reglamento del Registro Civil, debe haber sido inscrita. 2. Que la separación judicial es un supuesto no contemplado en el artículo 3363 del Reglamento del Registro Civil, y, por tanto, su inscripción debe acreditarse. 3. Que, por último, hay que señalar lo que dice el artículo 222.3.º II de la Ley de Enjuiciamiento Civil.