

6. Expuesto lo anterior puede entrarse en el examen de la cuestión planteada en este expediente, en relación con la cláusula IV de la escritura calificada y que se centra en el hecho de que al existir la posibilidad de ser la opción de compra utilizada en ciertos casos como expresión de la voluntad de querer concertar una garantía atípica, frente a su normal finalidad de adquisición, pueda en base a los datos y pactos contenidos en la escritura, entenderse que se ha producido un pacto comisorio prohibido por la Ley.

7. La cuestión no es ciertamente sencilla dados los términos en que se desarrolla la función del Registrador y que condicionan igualmente su examen y resolución en el recurso gubernativo. De la lectura de la cláusula en sí, no se aprecia que exista una garantía encubierta de un préstamo, lo que supondría la expresión de una causa falsa que daría lugar a su nulidad -artículo 1.276 del Código Civil-, sino que en dicha cláusula se ha expresado la forma de ejercitar la opción que se acomoda como se ha visto anteriormente a la legalidad vigente. Por eso hay que presumir que la causa existe y es lícita mientras no se pruebe lo contrario -artículo 1.277 del Código Civil-. Mantener el contenido de la nota de calificación supondría declarar la simulación de un contrato, para lo que no es adecuado el procedimiento del recurso gubernativo, en donde se carece de los elementos de juicio y pruebas propias de un procedimiento judicial. Al tratarse de una cuestión de hecho y extrarregistral sólo puede ser apreciada en el juicio declarativo correspondiente.

8. Por último, no se entra en otros posibles defectos no extendidos en la nota de calificación, ya que han de rechazarse de plano las peticiones basadas en otros motivos -artículos 117 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado revocar 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, 19 de julio de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

**22670** RESOLUCION de 22 de julio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José María de Prada González, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir determinadas cláusulas de una escritura de constitución de Sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José María de Prada González, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir determinadas cláusulas de una escritura de constitución de Sociedad anónima.

## HECHOS

### I

El día 25 de octubre de 1990, ante el Notario de Madrid don José María de Prada González, se otorgó escritura de constitución de la Sociedad «Mapfre Riesgos Industriales, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima». En los Estatutos de dicha Sociedad se establece:

Artículo 1.º Con la denominación «Mapfre Riesgos Industriales, Compañía de Seguros y Reaseguros, Sociedad Anónima», se constituye una Sociedad que se rige por estos Estatutos, la Ley de Sociedades Anónimas, la Ley 33/1984, de 2 de agosto, de Ordenación del Seguro Privado, y demás disposiciones que le sean aplicables. La Sociedad tiene plena capacidad jurídica y de obrar, y puede adquirir, poseer y enajenar por cualquier título toda clase de bienes, derechos y valores, así como participar en la constitución de todo tipo de sociedades, sin limitación por razón de su objeto social, con el acuerdo, en cada caso, del órgano social que corresponda.

Art. 2.º Tiene por objeto social exclusivo la práctica de operaciones de seguro y reaseguro relativas a todos los ramos y modalidades de cobertura de riesgos autorizados por la legislación vigente, excepto el ramo de vida, así como otras actividades complementarias, accesorias o relacionadas con aquéllas, en cuanto sean permitidas por la legislación de seguros. El objeto social podrá desarrollarse parcialmente, si así lo decidiesen los administradores, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto social idéntico o análogo.

Art. 15. La administración, dirección y representación de la Sociedad se confía a dos administradores solidarios designados por la Junta general, con plenas facultades de representación, administración y disposición, obligando a la Sociedad, sin más limitación que las atribuciones que corresponden de modo expreso a la Junta general de accionistas. En especial, tienen facultad para decidir la participación de la Sociedad en la promoción y constitución de otras sociedades mercantiles, en España o en el extranjero cualquiera que sean su objeto

social y la participación que vaya a tener en ellas la Sociedad. No obstante, los actos de disposición sobre derechos reales requerirán la actuación mancomunada de ambos administradores.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota:

Inscrito el precedente documento en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 328 general, de la sección del libro de Sociedades, folio 68, hoja número M-6512, inscripción 1.ª: «Teniendo en cuenta el consentimiento de los otorgantes del punto quinto del otorgamiento, y conforme al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, se excluye de la inscripción: Del artículo 1.º de los Estatutos sociales, a partir de las palabras "así como...", y del artículo 15, "su objeto social y", dado el carácter de exclusividad del objeto social, (por exigencias legales que recogen los mismos Estatutos en su artículo 2.º), y se reconocen alcance meramente interno al párrafo segundo del artículo 15 de los Estatutos sociales (artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, 124. 2, b, Reglamento del Registro Mercantil).

Madrid, 25 de septiembre de 1990. El Registrador, firmado, Manuel González-Meneses Robles.»

Vuelto a presentar el referido documento en el Registro citado, solicitando la inscripción de las cláusulas excluidas, fue objeto de la siguiente calificación: Presentada nuevamente, solicitando la inscripción de las cláusulas excluidas a que se refiere mi nota anterior, se reitera la suspensión de las mismas y se mantiene la observación al párrafo segundo del artículo 15 de los Estatutos sociales, esto es:

1.º Las cláusulas o párrafos cuya inscripción se suspende son: Del artículo 1.º, «así como participar en la constitución de todo tipo de sociedades, sin limitación por razón de su objeto social, con el acuerdo en cada caso del órgano social que corresponda», y del artículo 15, «su objeto social». (Legislación especial de ordenación del Seguro Privado y artículo 2.º de los Estatutos).

2.º Se reconoce alcance meramente interno al párrafo segundo del artículo 15 de los Estatutos (artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 124, 2, b, Reglamento del Registro Mercantil).

Madrid, 30 de octubre de 1990. El Registrador mercantil, número 1 de Madrid, firmado, Manuel González-Meneses Robles.

### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó:

Que la nota del Registrador no se ajusta a los términos que exige el artículo 62, número 3, del vigente Reglamento del Registro Mercantil, y deja al recurrente en la indefensión de no poder saber cuál es el funcionamiento de la decisión del Registrador y cuáles son los argumentos que tiene que combatir.

Que el artículo 1.º de los Estatutos recoge una afirmación de carácter general, que la Sociedad tiene plena capacidad jurídica y de obrar, y, en consecuencia con ello, tiene plena posibilidad de realizar toda clase de actos jurídicos. Esta cláusula puede ser innecesaria, pero nada impide que los socios quieran incluirla y la hagan constar en sus Estatutos, y para poder negarles el derecho a hacerlo así, debería el Registrador haber determinado qué artículo concreto de nuestra legislación impide utilizar la misma o en qué doctrina legal se basa.

Que es doctrina casi unánime entre los autores españoles que en nuestro Derecho rige en materia de personas jurídicas el principio de capacidad general, que se basa en lo dispuesto en el artículo 38 del Código Civil.

Que la anterior tesis viene ratificada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado (sentencias de 5 de noviembre de 1959; 6 y 14 de abril de 1984; 6 de diciembre de 1985, y 24 de noviembre de 1989, y Resoluciones de 24 de febrero de 1923; 1 de julio de 1976, y 2 de octubre de 1981).

Que se considera que la calificación del Registrador puede provenir de confundir entre actividades de la Sociedad u objeto social y actos concretos de la misma.

Que tampoco impide la calificación de la capacidad general de la Sociedad, el hecho de que ésta tenga un objeto específico de compañía de Seguros, pues, como se ha dicho, no cabe confundir dicha capacidad general con la limitación a la actividad concreta que por su carácter de Sociedad de Seguros tiene la Sociedad.

Que, además, la Ley de Ordenación del Seguro Privado, de 2 de agosto de 1984, y su Reglamento, de 1 de agosto de 1985, no prohíbe ni puede deducirse una prohibición implícita de que las Sociedades de Seguros participen en la constitución de otras sociedades, y existen referencias de lo dicho en el contenido de los artículos 24.2 de la Ley Orgánica del Seguro Privado, y de las disposiciones reglamentarias números 21, 5, c); 64, 2, 70, 1, 72, y 73, artículos 43, 44 y 45 del mismo Reglamento y la Orden del Ministerio de Hacienda de 30 de julio de 1981 («Boletín Oficial del Estado» número 218, de 11 de septiembre).

Que, por tanto, carece de fundamento la tesis de que la prohibición de realizar actividades o responsabilidades distintas de las aseguradoras impide que una Entidad de seguros participe en otras sociedades.

Que los mismos argumentos que se han empleado con anterioridad son también suficientes para solicitar la inscripción en el artículo 15 de la frase «cualquiera que sea su objeto social», y en este punto hay que añadir que es muy amplia la doctrina de la Dirección General, que permite conceder a los administradores facultades que exceden del objeto social, así, cabe citar las Resoluciones de 4 de abril de 1980, y 6 de septiembre de 1982.

Que el segundo punto de la nota del Registrador se refiere al 2.º párrafo del artículo 15 de los Estatutos sociales, y se considera que de lo que dicen literalmente los preceptos citados en la nota, se deduce la inscribibilidad de dicha cláusula y el hecho de que tenga carácter interno no impide que se haga constar en los Estatutos.

#### IV

El Registrador dictó acuerdo manteniendo la calificación en todos sus extremos, y añadió:

Que se considera que ha cumplido el artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil.

Que en el tema de fondo del recurso, la posible limitación de la capacidad, por razón del objeto social, en la escritura calificada se pueden distinguir dos extremos claramente diferenciados:

- Capacidad de la Sociedad (artículo 1.º de los Estatutos).
- Facultades de los administradores (artículo 15 de los Estatutos).

Que la mayoría de la doctrina acepta el principio de que la capacidad de las personas jurídicas no se encuentra limitada por el fin o por el objeto social, y en la misma línea aperturista se manifiesta tanto el Tribunal Supremo como la Dirección General de los Registros y del Notariado, y que tanto uno y otra han llegado a admitir la ampliación de las facultades de los administradores mediante la atribución de algunas que, por vía de interpretación de las cláusulas del contrato, puedan ampliar la cláusula del objeto social. En este punto es de destacar la Resolución de 16 de marzo de 1990.

Que la referida capacidad general de la Sociedad puede venir delimitada por la Ley, tal como sucede en el Derecho alemán, y a la misma consideración podemos llegar en nuestro Derecho positivo, en aquellos tipos de sociedades que, como las de Seguros y Reaseguros, objeto de este recurso, están sometidas a un fuerte control administrativo y a una legislación especial, como ha puesto de manifiesto la Resolución de 5 de noviembre de 1956.

Que este criterio puede verse reflejado en la Primera Directiva de la Comunidad Económica Europea, en su artículo 9.º, que ha inspirado la redacción del artículo 129 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Que, a la vista de la legislación especial de Seguros, se considera que pueden existir restricciones legales a la capacidad general de las Sociedades de Seguros y Reaseguros, desde el momento que dichas normas parten de la exclusión del objeto social, como se pone de manifiesto en los artículos 3, 8 y 37.1 de la Ley de Ordenación del Seguro Privado, de 2 de agosto de 1984, y 5.1, c), 18 y 113.1 de su Reglamento.

Que, conforme lo establecido en el artículo 2.º de los Estatutos sociales (plenamente respetuoso con los artículos 3.1, c, de la Ley citada, y 5.1, c, del Reglamento y 117-4 del Reglamento del Registro Mercantil), hay que reconocer que los artículos 1.º y 15 de los Estatutos están en abierta contradicción con los demás artículos citados.

Que, de la Ley y Reglamento de Ordenación del Seguro Privado, se deduce que la ampliación de las actividades de las sociedades de Seguro no puede quedar a solo arbitrio de sus órganos sociales, sino que está subordinada a las autorizaciones administrativas correspondientes. Y esto podría burlarse al aplicar literalmente la parte de los Estatutos que se ha impedido la inscripción.

Que no puede calificarse de acto jurídico singular lo contenido en los artículos 1.º y 15 de los Estatutos sociales.

Que, en cuanto a otras actividades que puedan ser autorizadas por el Ministerio correspondiente, tendrá que ser de poca importancia y poco frecuente, en otro caso obligaría a cambiar o ampliar el objeto social de la Entidad, infringiendo el artículo 18 del Reglamento; su autorización debe ser algo excepcional, porque esas operaciones son prohibidas, y si tiene relación con la actividad aseguradora se deben encauzar por el artículo 3.º, en cuyo caso no se necesita autorización administrativa, y, por último, para conceder la autorización es preciso que no se ponga en peligro la solvencia de la Entidad aseguradora, según el artículo 5.º, número 2 del Reglamento.

Que, en cuanto a las facultades concedidas a los administradores en el artículo 15 de los Estatutos, sirven todos los argumentos y razonamientos hechos en relación con la capacidad de la Sociedad.

Que, en cuanto a los terceros de buena fe, hay que tener en cuenta la doctrina de la Primera Directiva de la CEE, que ha inspirado la redacción del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, la delimitación de la capacidad de la Sociedad o de las facultades de los administradores, no se basan solamente en los Estatutos, sino en la

existencia de disposiciones legales, y, por tanto, en virtud del artículo 6.º 1, del Código Civil, que se ha de poner en relación con el artículo 9.º 1, de la Directiva citada.

Que, en cuanto a la participación en la constitución de otras sociedades, que puede estar permitida en nuestra legislación, a fin de desarrollar el mercado de valores, hay que apuntar lo declarado en la Resolución de 21 de mayo de 1986, que no hace otra cosa que adelantarse al artículo 117, 4, del nuevo Reglamento Mercantil, y esa determinación de actividades es también exigencia del artículo 9.º b, de la Ley de Sociedades Anónimas.

Que, en cuanto al segundo punto de la nota de calificación, hay que hacer una observación en base a los artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 124.2. b), del Reglamento del Registro Mercantil, que es reconocer alcance meramente interno a la disposición estatutaria del artículo 15, párrafo segundo, pero no se suspende o excluye su acceso al Registro, y ello «a sensu contrario» de lo dispuesto en el número 1 del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas.

#### V

El Notario recurrente se alzó en contra del anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió:

Que las Sociedades de Seguros en el desarrollo de sus actividades, más que a un régimen de autorizaciones a lo que están sometidas es a un riguroso control a posteriori, y a un sistema de sanciones, que en ningún momento alcanzan a la nulidad de los actos, sino a la obligación de corregirlos (artículos 22 y siguientes de la Ley 33/1984, y artículos 55 y siguientes del Real Decreto-ley 348/1985).

Que, en la legislación de Seguros, ni existe precepto alguno que limite la capacidad general de estas Sociedades, ni lo impone la necesidad de obtención para ningún acto concreto de autorización administrativa alguna.

Que una cosa es las actividades que puede realizar una Sociedad de Seguros, y otra, muy distinta, los actos que puede llevar a cabo ésta y una tercera, si para alguno de estos actos o para alguna de aquellas actividades, precisa autorizaciones administrativas correspondientes. Estos problemas se mueven entre campos distintos. Se considera que el error de la calificación del Registrador deriva del hecho de entender que, al constituir una Sociedad, la Entidad que la constituye está realizando las actividades que la Sociedad constituida lleva a cabo, lo que implica una confusión sobre el concepto de personalidad jurídica.

Que, en cuanto al segundo defecto de la nota, si la cláusula está inscrita, ésta producirá los efectos que a la publicidad del Registro concede nuestra legislación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistas las Resoluciones de 24 de febrero de 1923; 2 de febrero de 1966; 1 de julio de 1976; 2 de octubre de 1981; 18 de mayo de 1986, y 16 de marzo de 1990.

1. Constituida una Sociedad anónima, que «tiene por objeto social exclusivo la práctica de operaciones de seguro y reaseguro relativas a todos los ramos y modalidades de cobertura de riesgos autorizados por la legislación vigente, excepto el ramo de vida, así como otras actividades complementarias, accesorias o relacionadas con aquéllas, en cuanto sean permitidas por la legislación de seguros», debe decidirse en este recurso sobre la inscripción de determinadas cláusulas de sus estatutos en las que se establece, respectivamente, «que la sociedad puede participar en la constitución de todo tipo de sociedades, sin limitación por razón de su objeto social, con el acuerdo en cada caso del órgano social que corresponda» (artículo 1.º), y «que sus administradores tienen facultad para decidir la participación de la Sociedad en la promoción y constitución de otras Sociedades mercantiles... cualesquiera que sea su objeto social...» (artículo 15).

2. Si la Sociedad anónima tiene capacidad general para realizar actos como sujeto de derecho (vid. artículos 38 del Código Civil, 116, 2.º, del Código de Comercio, y 129, 2.º, de la Ley de Sociedades Anónimas), careciendo el objeto social de virtualidad limitadora de la misma, debe reconocerse que la enunciación detallada en los estatutos de los actos concretos que, al amparo de esa capacidad general, puede realizar la Sociedad resulta en todo caso innecesaria, y, en algunos, como en el ahora debatido, inconveniente; señalar que la Sociedad, en tanto que persona jurídica puede dedicar, «de modo indirecto» (cfr. artículo 117-4 del Reglamento del Registro Mercantil) todo o parte de su patrimonio a cualquier ámbito de actividad lucrativa cuando inmediatamente después se define un ámbito más específico como el objeto propio de la misma, sino puede afirmarse que pone en entredicho esta delimitación posterior del objeto social, cuando menos, oscurece y enturbia el significado jurídico que le corresponde, y esta ambigüedad es aún más patente si se conecta con las facultades específicas que luego se confieren al órgano de gestión. Por ello, teniendo en cuenta las exigencias de claridad y precisión con que ha de hacerse constar el objeto social (cfr. artículos 9.º a), y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 117, 1, del Reglamento del Registro Mercantil), y que, en general, han de guiar la redacción de los estatutos, en función de su cometido rector de la estructura y funcionamiento de la Sociedad, y de su eficacia frente

a terceros que no intervienen en su formación, procede confirmar la no inscripción de la especificación contenida en el artículo 1.º de los Estatutos, que es objeto de debate.

3. En cuanto al inciso del artículo 15 de los Estatutos, que también es objeto de debate, debe partirse de una consideración esencial, cual es la exigencia de una precisa determinación del objeto social y la consiguiente exclusión de aquellas cláusulas estatutarias que menoscaben la delimitación del ámbito de actuación que aquél implica o enturbien su específica relevancia jurídica, y así resulta tanto del mandato legal contenido en el artículo 9.º, letra b), del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, como de la trascendencia misma que el objeto social reviste, así en la relación interna de los socios y la Sociedad, como en las que ésta establezca con terceros, y aunque en este plano externo su alcance quede ostensiblemente reducido a tenor del nuevo artículo 129, 2.º, del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no por ello queda totalmente eliminado (piénsese en la hipótesis de actuación extralimitada indubitadamente conocida por el tercero). Por otra parte, si uno de los efectos que la Ley anuda al objeto social, en armonía con su finalidad delimitadora del ámbito económico en el que ha de desenvolverse la Sociedad, es la definición de la extensión del poder de representación que corresponde al órgano gestor (artículo 129, 1.º del texto refundido de la Ley de Sociedad Anónimas), dos consecuencias resultan inequívocas:

a) Por una parte, la no necesidad de una adicional y coincidente definición estatutaria de ese poder representativo, mediante la enumeración pormenorizada de las facultades que lo integran (en este sentido se ha pronunciado ya este Centro directivo en Resolución de 16 de marzo de 1990).

b) Por otra, la incertidumbre que se produce cuando en esa enumeración se incluyen facultades, que entendidas en términos absolutos desbordarían claramente el objeto social, pues tanto podría entenderse que esta atribución suplementaria revela una ampliación indirecta de aquél, con todas las consecuencias que ello llevaría consigo (lo mismo respecto de los socios que respecto de los terceros), como que la finalidad perseguida es exclusivamente la mera autorización anticipada para la realización ocasional de actos ajenos al ámbito de actividad propio de la Sociedad, lo que —sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 129, 2, de la Ley de Sociedades Anónimas— sustentaría su validez y eficacia frente a la sociedad, y excluiría la eventual responsabilidad de los administradores, pero sin comprometer en modo alguno la delimitación del objeto previamente efectuada, ni su específica significación jurídica como definidor del vínculo que liga al socio con la sociedad (vid. artículos 147 y 260, 3.º, del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), y consiguientemente, como obstáculo del empleo abusivo y reiterado de la facultad suplementaria. Esta indeterminación, en claro contraste con las exigencias de una correcta técnica estatutaria (que imponen la precisa delimitación del objeto social en la cláusula a tal fin destinada), así como con las de claridad y fijeza tanto en el contenido normativo de los Estatutos sociales, como en el de los pronunciamientos registrales (en aras de la inequívoca delimitación de la posición jurídica que al socio corresponde en la sociedad), justifica, por tanto, el rechazo registral a la atribución de esas facultades adicionales si no se especifica de modo inequívoco su limitada significación la que, en todo caso, deberá respetar los márgenes que a la autonomía de la voluntad se fijan en materia de sociedades.

4. Ciertamente, ha de reconocerse que la suscripción o posterior adquisición por una Sociedad anónima de acciones o participaciones sociales de una Entidad que tenga un objeto social diferente, no implica necesariamente para aquélla una actuación ajena a su objeto social; si bien supone la dedicación de parte del patrimonio de la Entidad a una actividad distinta de la delimitada en su objeto, diversas circunstancias (el reducido porcentaje de participación, la relación cuantitativa entre esta participación y el total patrimonio de la sociedad partícipe, las exigencias de rentabilización de recursos excedentarios o de recursos que no pueden o no deben ser inmediatamente aplicados a la consecución de los fines propios de la Entidad) pueden hacer posible su calificación como actos complementarios, o auxiliares, pero, en definitiva, encauzados y subordinados a la consecución última del objeto social; habrá de estarse, por tanto, al caso concreto para apreciar si existe o no extralimitación del objeto social y aplicar las soluciones jurídicas que resulten pertinentes. Pero, precisamente por esa ambivalencia de la facultad cuestionada, porque esta participación (inicial o sobrevenida) de la Sociedad anónima en Entidades con objeto social diferente no supone necesariamente una extralimitación respecto del de la primera, es por lo que en armonía con los anteriores considerandos ha de rechazarse la inscripción de una atribución abstracta o indiferenciada de las cuestionadas facultades a los administradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

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

Madrid, 22 de julio de 1991.—El Director general, Antonio Peu Pedrón.

Sr. Registrador de Madrid Mercantil I.

**22671** RESOLUCION de 24 de julio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Esperanza Jerez Monge, Procuradora de los Tribunales, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Madrid a cancelar la exposición del precio aplazado contenida en una inscripción de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Esperanza Jerez Monge, Procuradora de los Tribunales, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Madrid a cancelar la exposición del precio aplazado contenida en una inscripción de compraventa.

## HECHOS

### I

En escritura de 30 de mayo de 1989, ante el Notario de Madrid don José María Olivares James, adquirió la recurrente una vivienda a la Sociedad «Sogim, Sociedad Anónima», en la que quedó aplazada una parte del precio por importe de 832.600 pesetas, sin que para garantizar su pago se estableciera ningún tipo de aseguramiento especial. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid. Satisfecho por la compradora el importe de dicho precio aplazado en instancia de 10 de mayo de 1990 solicita su cancelación como mención en base a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51-7.º de su Reglamento.

### II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad número 4 de Madrid, estando legitimada su firma por el Notario de esta capital don Santiago Rubio Liniers, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Se deniega la cancelación de la constancia del aplazamiento del pago a que se refiere la instancia precedente, por no acreditarse el cumplimiento de lo previsto en el artículo 58 del Reglamento Hipotecario y no ser de aplicación el 51-7.º de dicho Reglamento.—Madrid, 23 de julio de 1980 (sic).—El Registrador.—Firma ilegible.

### III

La recurrente interpuso recurso gubernativo, y tras relatar los hechos expuestos, alega, en defensa de su admisión, los artículos 11 y 98 de la Ley Hipotecaria, así como el 51 del Reglamento, y que el artículo 58 de dicho texto legal ha de ser aplicable sólo a aquellos casos en que el aplazamiento de pago está asegurado especialmente con hipoteca, condición resolutoria u otro aseguramiento de trascendencia frente a terceros. Que de los anteriores preceptos se desprende que el precio aplazado no asegurado especialmente no debe hacerse constar en el registro, y si se hizo indebidamente ha de cancelarse a instancia de parte —artículo 98 Ley Hipotecaria— o de oficio por el Registrador —artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario.

### IV

El Registrador interino del número 4 de los de Madrid en defensa de la nota informó: que la lectura de los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria nos muestra que la expresión del precio no es una mención indebidamente hecha por el Registrador, sino una exigencia legal, aunque la ley distinga los efectos según se garantice o no ese precio aplazado, ya que en este último supuesto no surtirán efectos en perjuicio de tercero. Se trata por tanto de una publicidad-noticia. No es por tanto una carga ni tampoco una mención. Por eso el artículo 51-7 del Reglamento establece su no arrastre en el asiento siguiente —Como hizo el Registrador— y al expedirse certificación literal de cargas no ha de expresarse. Pero ello es distinto a la cancelación de la expresión del precio aplazado sin garantizar ya que entonces ha de estarse a lo previsto en el artículo 58 del Reglamento Hipotecario. Carece de sentido cumplir una exigencia legal para acto seguido cancelarla. A la información inscrita no se la cancela, sino que se le añade un nuevo dato: se ha pagado.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 10, 11 y 98 de la Ley Hipotecaria, 51-7.º y 58 del Reglamento y las Resoluciones de 30 de abril de 1958 y 27 de noviembre de 1986.

1. En este recurso se plantea la cuestión de si puede cancelarse por simple instancia de la parte compradora la expresión de aplazamiento