

venta del artículo 1.445 del Código Civil, y cuya única particularidad es la de otorgarse entre los mismos sujetos que intervinieron —en posiciones contrarias— en una anterior compraventa, y cuyos resultados reinstauran la situación jurídica preexistente a ésta.

3. Por lo demás, la afirmación de que al estar arrendada la finca, la primera venta no fue seguida de la transmisión de la posesión resulta infundada por cuanto la sola situación de arrendamiento (por cierto no demostrada) de la finca no excluye la posesión en concepto de dueño del arrendador (vid artículo 432 del Código Civil) y el otorgamiento por él de la escritura, equivale a la entrega de la posesión al comprador (artículos 438 y 1.462.2 del Código Civil), sin que el arrendamiento sea obstáculo a la transmisión del dominio (cfr. artículos 1.571 del Código Civil y, entre otros, 53, 57 y 94 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado.

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

Madrid, 20 de febrero de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

9480

RESOLUCION de 21 de febrero de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona, don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha ciudad a inscribir una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

HECHOS

I

En 21 de septiembre de 1989 el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez autorizó la escritura de aceptación de herencia de los causantes don José Pretel Ruiz y doña Angeles Gallego Lillo. En dicho testamento don José Pretel y doña Angeles Gallego se institúan mutua y recíprocamente herederos, y ambos se sustitúan por sus siete hijos sustituidos a su vez por sus descendientes legítimos en el residuo. En la escritura de aceptación intervienen además de los herederos por derecho propio los hijos de dos herederos premuertos por derecho de representación, manifestándose en la escritura que doña Manuela, don Pedro, doña Piedad y doña Antonia Cano Pretel son los únicos hijos de la difunta doña Antonia Pretel Gallego y doña María de los Angeles y don Jordi Roldán Pretel los únicos hijos de la difunta doña Angeles Pretel Gallego, según manifiestan los interesados y corroboran los otros comparecientes.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Badalona fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento en cuanto a la herencia de doña Angeles Gallego Lillo, por el defecto subsanable de no acreditarse que doña Manuela, don Pedro, doña Piedad y doña Antonia Cano Pretel son los únicos hijos de doña Antonia Pretel Gallego y que doña María de los Angeles y don Jordi Roldán Pretel son los únicos hijos de doña Angeles Pretel Gallego, sin que la manifestación de la escritura pueda suplir la prueba fehaciente de filiación y el carácter de únicos hijos».—Badalona, 2 de noviembre de 1990.—Fdo.: El Registrador.—Firma ilegible.

III

Contra dicha nota interpuso el Notario autorizante de la escritura recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, alegando: Que la petición de demostración que solicita la Registradora no viene impuesta por ninguna norma ni doctrina jurisprudencial; que la práctica de la prueba de que no hay más hijos es imposible y supone una investigación cuasipolicial; que entonces habría que exigirla también cuando un testador designa como herederos a los hijos que tiene y a los que tenga e incluso a los designados testamentariamente; que la partición hereditaria basada en delación testamentaria debe otorgarse, y Notarios y Registradores deben aceptarla partiendo del testamento complementado por las manifestaciones y acuerdos legales tomados por los designados directamente o por quienes dicen serlo si, como en este caso, sólo son determinables testamentariamente; que el

artículo 1.080 del Código Civil da plena validez, a «contrario sensu» a la partición hereditaria realizada de buena fe, incluso con preterición de algún heredero no presumiéndose la mala fe; que el Registro no puede cerrarse con exigencias imposibles cuando como ocurre en este caso, la hipotética preterición de alguien está prevista en el precepto citado.

IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó que en orden al derecho de representación la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha sentado que no es precisa la declaración judicial de herederos del testador respecto a los representados, sin perjuicio de que su condición de hijos y descendientes legítimos del premuerto se acredite por los medios fehacientes establecidos en nuestro Derecho del que resulte tal carácter de hijos o descendientes y el carácter único de éstos; que las formas de acreditar estos extremos son muy diversas y la nota no prejuzga sobre ellas; que a los efectos del derecho de representación el Registrador necesita que se le acredite ser hijo del que abre el derecho de representación, sino el hecho de ser «todos los hijos» de éste; que mientras que lo primero se acredita normalmente con el certificado de nacimiento, lo segundo se hace constar normalmente extrajudicialmente bien por acta de constancia o bien por acta de notoriedad; que por tanto lo que solicita el Registrador no es una prueba imposible como lo demuestra el hecho de que en las particiones en que existe derecho de representación se acompañan dichos documentos acreditativos; que el Registrador para el ejercicio de su función calificadora ha exigido unos documentos complementarios para lo que está perfectamente legitimado sin que por tanto el objeto del recurso tenga nada que ver con la aplicación de la ley o la doctrina legal como pretende el Notario que confunde la vía del recurso gubernativo cuando se produce una calificación sustantiva y el problema de la aportación de la documentación necesaria para la calificación; que a consecuencia de lo anterior el Notario recurrente carece además de legitimación para interponer el recurso gubernativo, pues carece de interés legítimo en el mismo; que el Notario recurrente pretende que se dé a las manifestaciones de los otorgantes, que como tales recoge la escritura, el mismo valor que el de un acta de constancia o notoriedad en la que el Notario da fe de que a él le resulta acreditada una realidad determinada, lo que no es posible pues supone de hecho eliminar la fe notarial y atribuírsela directamente a los interesados; que por ello no puede pretenderse que por la simple manifestación de los otorgantes de ser «todos los hijos» de los representados quede acreditada tal condición, puesto que la hipótesis del recurso no es la de que el Notario haya declarado que le consta efectivamente la certeza de este aserto, en cuyo caso no hubiera habido ningún obstáculo a la inscripción; que existen defectos de forma en el recurso porque la documentación aportada es incompleta y que en cuanto al fondo del asunto éste no existe.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador por auto de 10 de abril de 1991 en base a los argumentos del mismo.

VI

Contra dicho auto interpuso el Notario autorizante el presente recurso de apelación reiterando las alegaciones hechas en el escrito de su recurso gubernativo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: El artículo 3 de la Ley Hipotecaria, 82.3.º del Reglamento Hipotecario, Ley 236 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra y Resolución de 24 de febrero de 1950.

1. La única cuestión a debatir en el presente recurso es la de decidir si a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la respectiva partición es suficiente para la determinación de los que son llamados a una herencia por vía de sustitución cuando no aparecen designados nominativamente, la sola manifestación hecha ante Notario —con ocasión de la documentación del acto particional— por quienes alegan ser tales sustitutos y por otros comparecientes, o, si por el contrario, se precisa —como sostiene el Registrador en su nota— prueba fehaciente de tal extremo.

2. La sola consideración de la inseguridad que provocaría la tesis mantenida por el Notario recurrente en orden a la firmeza de la partición de este modo realizada, así como la evidente inadmisión en la esfera registral (regida por el principio de titulación fehaciente del hecho o acto inscribible —v. artículo 3 de la Ley Hipotecaria—) de un pretendido medio de prueba que se reduce a las manifestaciones de quienes invocan la condición debatida, y de otros particulares, bastaría para la desestimación del recurso; mas ésta viene además confirmada por el texto claro y categórico del artículo 82, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario, cuando exige acta de notoriedad para la

determinación del extremo ahora cuestionado, y ello cuando de la Ley o de la cláusula de sustitución no resulte la necesidad de otro medio probatorio (V. Ley 236 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra).

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, 21 de febrero de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

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

9481 *RESOLUCION de 5 de marzo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Martínez Martínez, en nombre de «Suministros Framá, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de cese de Administradores.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Martínez Martínez, en nombre de «Suministros Framá, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid a inscribir una escritura de cese de Administradores.

HECHOS

I

El día 31 de julio de 1990, en la Junta universal de socios de «Suministros Framá, Sociedad Limitada», con asistencia de la totalidad de los socios que componen su capital, y ante la presencia del Notario de Madrid don Manuel Burdiel Hernández, se adoptaron entre otros los siguientes acuerdos: Primero.—Al punto tercero del orden del día votan a favor de la remoción de don Justino Jiménez Tostado y don Mariano Cerrada Llorente de sus cargos de Administradores los socios don Jorge y doña Susana Martínez Martínez, que suman 13.300 participaciones sociales. Votan en contra los socios don Mariano Cerrada Llorente y don Justino Jiménez Tostado. Segundo.—Al punto cuarto, votan a favor de la delegación de facultades en favor de don Jorge Martínez Martínez como Presidente de la Junta los socios don Jorge Martínez Martínez y doña Susana Martínez Martínez. Votan en contra, por entender que no ha sido elegido Presidente, los socios don Mariano Cerrada Llorente y don Justino Jiménez Tostado. La expresada Sociedad otorgó escritura pública de cese de Administradores ante el citado Notario. Por otro lado, el artículo 7 de los Estatutos de dicha Sociedad dice: «Los acuerdos sociales se adoptarán por la simple mayoría de los socios, a excepción de lo preceptuado por el artículo 17 de la siguiente Ley. Los acuerdos podrán adoptarse por correspondencia postal o telefónica o por cualquier otro medio que garantice con arreglo a la Ley la autenticidad de la voluntad declarada».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por el defecto subsanable de no tomarse válidamente los acuerdos, conforme al artículo 7 de los Estatutos sociales, que exigen para que puedan ser adoptados "la simple mayoría de los socios"».—Madrid, 26 de diciembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Valentín Barriga Rincón».

III

Don Jorge Martínez Martínez, en representación de «Suministros Framá, Sociedad Limitada», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que se ha incurrido en un error en cuanto a la calificación del título presentado, así como en la interpretación y aplicación del artículo 7 de los Estatutos sociales, que en absoluto resulta ser aplicable a los acuerdos que se pretenden formalizar mediante la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil. Que el acuerdo de remoción de los dos Administradores solidarios de dicha Sociedad Limitada «Suministros Framá, Sociedad Limitada», nombrados durante la vigencia de la Entidad y, por tanto, no tienen la condición de fundacionales, fue adoptado con el voto favorable de dos de los socios, que representan más de la mitad del capital social, y con la oposición de los dos restantes miembros de la Sociedad. Que el artículo 7 de los Estatutos sociales no es más que una transcripción, más o menos literal e imperfecta, de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, sin que de ningún modo se haya querido sustituir, omitir o reglar de forma diferente lo

dispuesto taxativamente por el artículo 12 de dicha Ley. Que la Ley, en este caso concreto, ha querido distinguir lo que representa, «la separación de los cargos de Administradores», con lo que significa «la voluntad de los socios que regirá la vida de la Sociedad», motivo por el cual donde la Ley distingue habrá de distinguirse forzosamente.

IV

El Registrador acordó mantener la calificación, e informó: Que el artículo 7 de los Estatutos sociales es claro, y por tanto para adoptar acuerdos es necesaria «la simple mayoría de los socios», por lo que este precepto estatutario tiene un carácter marcadamente personalista, mientras que el precepto legal es en gran medida capitalista. Que el artículo 14 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada establece, como norma general, que para la adopción de acuerdos el del voto favorable de la mayoría del capital, salvo disposición contraria de la escritura, y este mismo quorum es el que se requiere para el cese de los Administradores, con la sola excepción del Gerente estatutario. Que las mayorías del artículo 13 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada son idénticas a las del artículo 14 citado, que admite pacto en contrario, por lo que no hay obstáculo alguno que impida, en base a dar mayor estabilidad al cargo de Administrador, establecer unas mayorías distintas de las legales para el cese de los Administradores. Que la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es reiterada en el sentido de que el Registrador debe calificar teniendo en cuenta lo que resulta de los libros del archivo a su cargo, independientemente de la validez de su contenido, ya que los asientos se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales.

V

El recurrente se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que todos aquellos acuerdos que vengan referidos a la posible separación de los Administradores fundacionales deberá llevarse a efecto a tenor de lo dispuesto en el artículo 12 (sic) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y así se adoptó el acuerdo de remoción de Administradores de la Sociedad «Suministros Framá, Sociedad Limitada», ya que si se adopta la teoría del señor Registrador de aplicar el artículo 7 de los Estatutos sociales, podría darse el caso singular de procederse a adoptar el acuerdo de remoción por un número de socios que ni siquiera representara la mayoría del capital social, lo que sería contrario al capitalismo que rige este tipo de Sociedades, haciendo prácticamente irrevocable la designación y cargos de los Administradores no estatutarios. Que en este caso concreto, aun a pesar de lo establecido en el artículo 7 de los Estatutos, se considera que es de aplicación el citado artículo 12 (sic), por lo que el acuerdo cuya inscripción se deniega ha de ser válido por haberse adoptado por mayoría del capital, pues lo contrario significaría tanto como defraudar a esa mayoría de capital en beneficio de la mínima expresión de los socios componentes de la Entidad quebrantándose con ello incluso el espíritu de la propia figura del Administrador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 14 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de un acuerdo de remoción de dos Administradores solidarios de una Sociedad Limitada, nombrados durante la vigencia de esta Entidad, que ha sido adoptado con el voto favorable de dos de los socios que representan más de la mitad del capital social y con la oposición de los dos restantes miembros de la Sociedad, habida cuenta que el artículo 7 de los Estatutos rectores de esta última establece que «los acuerdos sociales se adoptarán por la simple mayoría de los socios a excepción de lo preceptuado por el artículo 17 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada».

2. Si se tiene en cuenta el margen de autonomía que el artículo 14, párrafo tercero, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada establece al definir la mayoría que ha de regir la vida de la Sociedad, y la consiguiente subsidiariedad del criterio capitalista en defecto de previsión estatutaria, no procede sino desestimar la pretensión del recurrente, toda vez que el citado artículo 7 de los Estatutos de la Sociedad en cuestión proclama, de modo inequívoco, la vigencia del criterio personalista de la simple mayoría de los socios, sin atender en absoluto a la fracción del capital social que la misma represente.

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, 5 de marzo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.