

quisitos que considera preceptivos el Registrador en su nota. Que hay que añadir la efectividad inmediata de los acuerdos plenarios de las Corporaciones Locales. (Artículo 51 de la Ley 1/1985.) Que tiene carácter de cosa juzgada el laudo arbitral otorgado por el dictamen de los Servicios Jurídicos de la Dirección General de Administración Local a que se sometieron voluntariamente las partes. En el caso del Ayuntamiento por el acuerdo de Pleno de la sesión extraordinaria y en el del recurrente en virtud de sus facultades como Consejero Delegado (artículo 37 de la Ley de Arbitraje). En este punto se dan por reproducidos los fundamentos contenidos en los artículos de solicitud de fecha 25 de marzo de 1991. Que se rubrica el derecho de tracto igualitario, pues se considera que la documentación aportada es suficiente para acreditar la procedencia de la nota que se solicita y así lo ha sido en anteriores notas similares en el mismo Registro, para el mismo ayuntamiento y con los mismos titulares de los citados organismos (artículo 14 Constitución Española). Que en cuanto al artículo 82, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, hay que resaltar la especial significación del requisito del consentimiento, al tratarse de una Corporación de derecho público, pues aunque el fondo de la cuestión litigiosa es eminentemente materia de derecho privado, no puede olvidarse que la Corporación Local está también sometida a la normativa de derecho público, o sea, que debe someterse a la legislación vigente en materia de Procedimiento Administrativo y Administración Local. Así pues, una vez adoptado el acuerdo de Pleno, del día 5 de octubre de 1991, admitiendo el sometimiento al dictamen de la Dirección General, la corporación está obligada a consentir en los efectos del laudo cuando se producen por imperativo legal, puesto que lo contrario significaría una revisión de sus propios actos. Que es evidente que se trata de un supuesto de nulidad, por lo que el consentimiento de la corporación es un imperativo legal dimanante del carácter administrativo del acto que autoriza la adopción de un acuerdo colegiado sometido al derecho público. Que en cualquier caso y subsidiariamente, también procedería la anotación solicitada por tratarse de un dictamen de tercero, solicitado de mutuo acuerdo entre las partes y de forma voluntaria, pero con el carácter circulante para la Corporación en virtud de la ejecutividad de su propio compromiso. Se entiende que reúne todos los requisitos de un laudo arbitral (artículo 37 de la Ley de Arbitraje).

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: que se entiende que el recurrente se refiere, a través de sus alegaciones, al acreditar el cumplimiento de una condición inscrita en el Registro mediante la correspondiente nota marginal a que alude el artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Que en cuanto a la condición inscrita, si bien se construyeron noventa y seis viviendas en el plazo de cinco años, también es cierto que otras ciento cincuenta y dos cuya obra nueva se inscribió en el Registro, no llegaron a concluirse, no pasando de los cimientos, por lo que podría pensarse en un cumplimiento parcial de la condición impuesta. Que hasta que no pasen treinta años no se sabe si se han mantenido las viviendas construidas. Que el Pleno del Ayuntamiento de Barbate de 5 de octubre de 1991 no se somete de manera clara al dictamen de la Dirección General de Administración Local y Justicia, y que del informe emitido por dicha Dirección General tampoco se deriva un pronunciamiento rotundo del tema que se estudia, por lo que difícilmente puede considerarse vinculante. Que, en definitiva, se entiende que puesto que no es totalmente claro el cumplimiento de la condición, y a falta de acuerdo expreso de ambas partes contratantes, corresponderá a la autoridad judicial, a través del procedimiento correspondiente, determinar el cumplimiento o incumplimiento de dicha condición inscrita, conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia confirmó la nota del Registrador fundándose en que no se dan los requisitos establecidos en los artículos 30 y siguientes de la Ley de Arbitraje, ni los establecidos en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

## VII

El recurrente apeló al auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el señor Registrador rechaza el fondo de un informe de los Servicios de Régimen Jurídico de la Dirección General de Administración Local y Justicia. Que está acreditado que el cumplimiento era imposible, y la condición imposible se debe tener por no puesta. Que la corporación solicitó expresamente el funcionamiento de dicha Dirección General, como se desprende del anexo 2 del citado informe. Que los acuerdos del Pleno Corporativo son vinculantes para la Corporación, que acordó aprobar dicho informe. Que el acuerdo del Pleno, conjuntamente con la solicitud remitida al Órgano arbitral y el escrito de éste asumiendo y acompañando el dictamen jurídico, tiene la estructura suficiente de un arbitraje con la amplitud de criterio que

la reforma de la Ley, efectuada el 5 de diciembre de 1988, ha otorgado a tal institución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.º, 3.º, 23 y 40 de la Ley Hipotecaria; 56 y 238 del Reglamento Hipotecario.

Primero.—En el presente recurso se debate sobre la procedencia de la nota marginal prevista en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria para acreditar que ha tenido lugar el cumplimiento del fin, de que se hizo depender la adquisición, en términos que impidan el funcionamiento de la condición resolutoria a que sometió la adquisición de una parcela enajenada por el Ayuntamiento de Barbate; conforme a las cláusulas de la enajenación, esa parcela había de destinarse a la construcción de viviendas subvencionadas, estipulándose que «la construcción deberá realizarse en el plazo de cinco años y permanecer durante otro de treinta, y que el incumplimiento de este fin determinará la reversión de pleno derecho al patrimonio municipal de la parcela subastada».

Segundo.—Si se tiene en cuenta que la constatación registral del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, precisa bien la constancia fehaciente de la realidad del hecho en que aquéllos consisten (vid. artículos 3.º, 23 de la Ley Hipotecaria, 56 y 238 del Reglamento Hipotecario), bien, el consentimiento de los titulares registrales afectados o la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado directamente contra aquéllos (vid. artículos 1.º y 40 de la Ley Hipotecaria), no podrá accederse a la extensión de la nota solicitada en virtud del solo contenido de un informe del Servicio de Régimen Jurídico de la Dirección General de Administración Local y Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, solicitado por la entidad local que en su día realizó la enajenación cuestionada, y al que, sin justificación razonable según los documentos presentados, pretende el recurrente dar el alcance de un laudo arbitral; informe que, sobre dejar a salvo en todo caso la decisión que adopte esta entidad, ni siquiera se pronuncia de manera indubitada sobre el cumplimiento de la cláusula garantizada con la condición resolutoria (únicamente se afirma que «en base a los razonamientos que expone el recurrente estimamos que podría considerarse suficiente para estimar el recurso de reposición interpuesto»).

Téngase en cuenta, además, que los términos de la condición no se reducen a la edificación dentro del plazo de cinco años, sino que persiguen igualmente el mantenimiento de aquélla durante un periodo de tiempo (30 años), plazo que aún no ha transcurrido en el momento de solicitarse la nota cuestionada.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Andalucía.

**14997** RESOLUCION de 13 de mayo de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Eduardo Nebot Tirado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 14, de dicha ciudad a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Eduardo Nebot Tirado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 14, de dicha ciudad a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El día 27 de febrero de 1990, mediante escritura autorizada por don Eduardo Nebot Tirado, Notario de Barcelona, don José Alejandro Crier Euwens, como apoderado de la mercantil «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», otorgó a favor de don Francisco Javier Villacampa Ballarín, elevación a público de documento privado de compraventa, en uso de poder conferido por la referida sociedad, por medio de su liquidador don José Daniels Levy, a quien se confirió poder, en fecha 2 de noviembre de 1987, en acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de accionistas de la sociedad citada, por el que ésta fue disuelta y liquidada.

El día 2 de diciembre de 1987, ante el Notario anteriormente citado se elevó a público el acuerdo adoptado por unanimidad en la Junta General de la Sociedad «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», de

disolución y liquidación de la misma, el nombramiento de liquidador en la persona antes indicada y el otorgamiento de un poder a favor de dicho liquidador, con facultades de sustitución a terceras personas, a fin de que pudiera transmitir en escritura pública los elementos registrales que no figuraban en el activo de la sociedad. En el otorgamiento de la escritura se hizo constar también que el poder especial conferido y las correspondientes sustituciones, subsistirían no obstante la cancelación en su día de los asientos registrales de la sociedad y haber finalizado las operaciones de liquidación, determinándose en el acuerdo las fincas registrales a transmitir y el nombre de sus propietarios.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número 14, de los de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de este documento -cuya nota de liquidación consta extendida al pie del documento protocolizado- porque habiendo sido disuelta y liquidada la sociedad «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», por escrituras de fecha 2 de diciembre de 1987, inscritas en el Registro Mercantil, otorgadas ante el mismo Notario autorizante del presente, según en el mismo consta, la personalidad jurídica de la sociedad se ha extinguido y son inexistentes los autos jurídicos que se dice otorgados en su representación y si se estima que aun otorgada la escritura de liquidación, la sociedad subsiste por tener operaciones pendientes, debe rectificarse previamente la apariencia de extinción que produce la cancelación de sus asientos en el Registro Mercantil; y siendo insubsanable este defecto sin un nuevo otorgamiento por quien resulta ser liquidador de la Sociedad u ostentar su representación, no procede tomar anotación preventiva.-Barcelona, 5 de julio de 1990.-El Registrador.-Firma ilegible.»

## III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que, en primer lugar, hay que determinar si la sociedad anónima cancelada subsiste o si, por el contrario, se ha extinguido por la liquidación y subsiguiente cancelación registral. En este punto la calificación registral resulta confusa y contradictoria. Que se afirma la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad disuelta y liquidada; o lo que es lo mismo, su subsistencia sólo durante el periodo de liquidación y su extinción al término de dicho periodo por finalización de todas las operaciones liquidatorias y posterior cancelación registral en base al artículo 154 de la anterior Ley de Sociedad Anónimas de 1951, recogido en el actual artículo 164 de la Ley de 1990. Que del antiguo artículo 168 y 268 actual y del 212 vigente de la Ley de Sociedades Anónimas, se deduce que liquidada la sociedad, no parece ofrecer dudas la desaparición de su personalidad jurídica, en función de lo dispuesto en los textos legales. Que el señor Registrador en su nota parece considerar de una manera indirecta que las sociedades anónimas, existiendo obligaciones, solamente pueden liquidarse y extinguirse cuando dichas obligaciones se hayan cumplido en su totalidad, debiendo forzosamente los socios continuar en la indecisión hasta ese momento. Que se rechaza tal interpretación, pues siempre que se consigue el importe de los créditos vencidos o se aseguren las obligaciones pendientes de cumplimiento, no es de derecho forzar al mantenimiento de una relación que ya no convenga, pues podría resultar antieconómico y antijurídico para la sociedad. Que lo esencial, para terceros que acrediten derechos frente a la sociedad disuelta, es la satisfacción de tales derechos durante el periodo liquidatorio o su aseguramiento o garantía para después de la extinción de aquélla (artículos 272, 277 de la Ley de Sociedades Anónimas). Que en cuanto a la obligación de la mercantil «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», consistente en otorgar escritura pública de los contratos privados de compraventa, formalizados durante la vida social, resulta evidente que el artículo 1.279 del Código Civil, no impone la obligación directa de otorgar la escritura sino cuando es compelido a ello uno de los contratantes. Que en el supuesto que se estudia no puede hablarse de obligaciones vencidas, sino más bien de no vencidas, de lo que se deriva que la obligación del órgano liquidatorio de elevar a públicos los documentos privados de compraventa, no es susceptible de consignación sino solamente de aseguramiento previo para su cumplimiento, aseguramiento que se está efectuando con el otorgamiento del poder al liquidador. Que en segundo lugar, hay que examinar el carácter del poder con facultades de sustitución conferido al liquidador por la Junta General de la Sociedad en liquidación y de los actos jurídicos realizados en representación de la misma. Que se considera que el poder constituye el establecimiento de una forma de garantía a favor de los terceros, quienes en cualquier momento posterior a la extinción de la sociedad, podrán solicitar del apoderado nombrado por el liquidador, el cumplimiento de la obligación de otorgarle escritura pública de compraventa. Que dicho poder debe ser calificado como irrevocable, porque otorgado por los socios en Junta General Universal y en acuerdo adoptado por unanimidad, su revocación supondría la del propio voto emitido, con la lógica consecuencia de nulidad del acuerdo social de disolución y liquidación. Que para atender a la calificación jurídica de los actos

jurídicos realizados en representación de la sociedad es necesario acudir a las normas del derecho mercantil con preferencia a las del derecho civil; primero por ser comerciante la sociedad que otorga el poder y, en segundo lugar, por constituir el objeto de dicho poder la finalización de un acto mercantil propio del Giro y tráfico de la misma sociedad, cuya actividad es la venta de inmuebles a terceros, según su objeto social. Que el apoderado que el liquidador nombra en virtud del acuerdo de la Junta General va a poner término, mediante el otorgamiento de la escritura pública a favor del comprador, a la propia actividad mercantil del comerciante social, acabando el acto de comercio inicial. El encargo recibido del comerciante es terminar el propio acto de comercio, participando, por tanto, de su propia naturaleza. Que, por otra parte, la preferente aplicación del Código de Comercio sobre el Código Civil es clara, según el artículo 50 del Código de Comercio. Que los preceptos aplicables en materia de representación son los recogidos en el Código de Comercio que admiten la subsistencia de la representación después de la muerte del que la confirió (artículos 280 y 290 de dicho Código), postura que es coherente con la propia naturaleza del tráfico mercantil, no viéndose razón alguna para establecer diferencias de trato entre el comerciante individual y el social. Que la doctrina considera que en materia de extinción no se puede acudir a las normas del mandato civil, porque no existe laguna alguna que haya de suplir con las normas de Derecho Común. Que extinguida la personalidad jurídica de la Sociedad «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», no son inexistentes los actos jurídicos otorgados por su apoderado, sino, por el contrario, válidos y eficaces por la aplicación de las normas del Derecho Mercantil. Que la solución defendida por el Registrador daría lugar a la aparición de sanciones civiles no previstas en la legislación. Que para el adquirente de la vivienda transmitida en la imposibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad, la adquirida civilmente, negándole el acceso al crédito hipotecario e incluso, instándole en la práctica del ejercicio de sus facultades de disposición.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la nota de calificación se considera que es clara en su sentido, pues ha sido redactada deliberadamente en forma alternativa para cubrir las dos soluciones que pueden sostenerse sobre la situación existencial objetiva de la sociedad al respecto. A. Supuesto de estimar extinguida la sociedad. 1. Capacidad de obrar de una sociedad extinguida. Cuando se ha extinguido la sociedad ha desaparecido su personalidad jurídica. Esta tesis es la mantenida por el recurrente (artículos 154 y 16 de la antigua Ley de Sociedades Anónimas, recogidos en los actuales 264 y 278 y en el artículo 212 del vigente Reglamento del Registro Mercantil). Por tanto, si la sociedad se ha extinguido hay que considerar forzosamente como inexistentes los actos que se dicen por ella otorgados o por alguien en su representación. 2. La representación voluntaria de la sociedad extinguida. La institución de la representación exige la concurrencia de dos elementos personales, el representante y el representado, ambos existentes cuando la representación se ejercita, por lo tanto, se ha de estimar imposible la representación de una sociedad extinguida, y no puede aducirse en defensa de la posibilidad de representación de una sociedad extinguida que el Código Civil y el de Comercio admiten, en determinados supuestos, la subsistencia del poder tras el fallecimiento del poderdante, porque la extinción por liquidación de una sociedad no puede asimilarse al fallecimiento de una persona física. 3. La Subsistencia de poderes en el ámbito mercantil. Que en este ámbito la regla general es la misma que la del artículo 1.732 del Código Civil y la excepción los supuestos recogidos en los artículos 280 y 290 del Código de Comercio, y los supuestos contemplados en dichos preceptos son aplicables sólo a comitente o principal persona física fallecidas y no a comitente o principal persona jurídica extinguida. 4. El aseguramiento de las obligaciones pendientes. Las sociedades sólo pueden liquidarse y extinguirse cuando han cumplido todas sus obligaciones pendientes y hasta tanto deben mantenerse en situación de «sociedad en liquidación», como se establece en la Resolución de 28 de julio de 1986, considerándose que el aseguramiento de créditos no vencidos (artículo 277 párrafo 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas) no es sino otra forma del cumplimiento. En el supuesto de este recurso la medida de aseguramiento adoptada no es eficaz, pues el poder que se otorga para obrar en nombre de sociedad, elevando a público determinados documentos privados, después que ésta se ha liquidado, queda extinguido y sin valor ni efecto en el mismo instante en que se extingue la sociedad poderdante; y aunque el poder subsiste tampoco sería una medida de aseguramiento eficaz. Que si no se encuentra solución viable al aseguramiento sólo cabe mantener la sociedad «en liquidación» hasta haber cumplido todas sus obligaciones y, entre ellas, la de elevar a público cualquier documento privado de venta de inmuebles que tenga otorgado, y que respecto a esta clase de obligaciones le cabe compeler, en cualquier momento, a los compradores al otorgamiento, con arreglo al artículo 1.279 del Código Civil, durante el periodo de liquidación e incluso antes de la disolución. B. Supuesto de estimar subsistente la sociedad. 1. Teoría de la realidad de la extinción. Cuando la sociedad tiene aún operaciones pendientes o no se han agotado las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular y es objeto de liquidación y

consiguiente cancelación de sus inscripciones en el Registro Mercantil, como sucede en el caso que se contempla, la extinción de la sociedad, pero no en la realidad jurídica material, quedando subsistente en dicha realidad. Esta solución se va abriendo camino en la moderna doctrina mercantil, y esta postura parece adoptar la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 28 de julio de 1986 y, sobre todo, en la de 22 de junio de 1988. 2. Inscripción de documentos otorgados por sociedades formalmente extinguidas pero subsistentes en la realidad. Que teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, se considera que por aplicación del artículo 383 del Reglamento Hipotecario e incluso básicamente del artículo 7.º de la Ley de Sociedades Anónimas, no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad ningún título otorgado por las sociedades en situación irregular sin que previamente se aclare o rectifique en el Registro Mercantil la discordancia entre los pronunciamientos del Registro, que la declaran extinguida, y la realidad jurídica material, en la que la sociedad existe. Tal aclaración o rectificación puede obtenerse mediante nuevo acuerdo de la Junta General (puede reunirse pues la sociedad sólo se ha extinguido formalmente) y otorgamiento de la correspondiente escritura pública que sería inscribible en el Registro Mercantil, o mediante sentencia judicial declarativa de la realidad de la liquidación y extinción, que también sería inscribible en dicho Registro. Mientras no se rectifique y aclare la situación irregular de la sociedad ni siquiera puede saberse cuál es el órgano social legitimado para ejercer su administración y representación y, por tanto, cualquier documento otorgado en nombre y representación de la sociedad y presentado a inscripción en el Registro de la Propiedad adolece de defecto insubsanable. En el caso que se estudia, mientras la situación de extinción formal de la sociedad «Inmobiliaria Balen, Sociedad Anónima», y cancelación de sus asientos no se regularice el poder no es eficaz, y cuando se hayan otorgado los actos de representación y aclaración voluntarios o por sentencia, y se hayan inscrito en el Registro Mercantil, dependerá de su sentido y contenido el que el poder aludido pueda estimarse subsistente y, por tanto, se puede estimar el poder como medida de aseguramiento eficaz a los efectos del artículo 277.2.1.º de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, aunque se sostenga que la sociedad subsiste en la realidad jurídica material.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

## VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: a) Que el legislador ha previsto que para determinados actos muy concretos es factible representar a una persona jurídica inexistente (Ley de Sociedades Anónimas y Reglamento del Registro Mercantil); b) Que la previsión legislativa de consignación o aseguramiento para después de la extinción de la sociedad es genérica y, por lo tanto, extensible a toda clase de obligaciones, y también en consecuencia a las obligaciones de hacer. Que en el caso que se contempla se trata de decidir como asegurar el cumplimiento de una obligación de hacer, consistente en la elevación a público de un documento privado de compraventa cuando se ejercite por el tercero la facultad de exigir dicha elevación (artículo 1.279 del Código Civil), siendo factible el nombramiento de un apoderado para el aseguramiento frente a terceros de dicha obligación de hacer; c) Que esta garantía fue estimada suficiente por el único funcionario encargado de calificarla: el Registrador Mercantil, como paso previo necesario para la extinción de la liquidación de la sociedad en el Registro Mercantil y, por tanto, en virtud del principio de presunción de legitimación de los asientos del Registro, se impondrán mientras no se acuda a los Tribunales, los pronunciamientos del Registro; d) Que en el supuesto que se contempla el poder está otorgado más bien en beneficio de los terceros contratantes, al igual que el antiguo «mandatum alienagratia»; e) Que se considera la aplicación por analogía de los artículos 280 y 290 del Código de Comercio. f) Que no se puede conceder con la tesis de que aunque el poder subsistiera, su ejercicio sólo dependerá de la voluntad del apoderado, y además, en el supuesto de este recurso, el apoderado está cumpliendo su encargo, otorgando la escritura pública necesaria y está llevando a buen término, en beneficio de su titular, la garantía establecida. g) Que el legislador no ha establecido ningún procedimiento de rectificación de la apariencia formal de extinción reflejado por los asientos del Registro, salvo el supuesto excepcional regulado en el artículo 265 de la vigente Ley, inaplicable al supuesto estudiado. Que la petición de nulidad del acuerdo de cancelación y la declaración de subsistencia de la sociedad, únicamente se podría plantear cuando el acreedor no hubiera sido pagado o garantizado su crédito, pero nunca cuando el pago o aseguramiento hubiera tenido lugar; h) Que la subsistencia de la sociedad obligaría a ésta siendo inoperante a realizar multitud de actos y gastos innecesarios y ante las recientes disposiciones legales se le obligaría por ministerio de la ley a adaptar sus estatutos

y, en su caso, a aumentar el capital o transformar en sociedad limitada o bien a disolverse. i) Que no se cree factible que la teoría de la ficción de la personalidad de las sociedades, deba llevar a consecuencias no queridas en perjuicio de terceros contratantes que han manifestado su voluntad de cumplimiento de las obligaciones, porque en definitiva detrás de la sociedad están los socios que reunidos en Junta, son quien otorgan el poder; y si así se pudiera estimar se trataría de un poder vigente cuya subsistencia por pervivencia de las personas afirma el apoderado (afirmación de la que no cabe duda en aras del principio de la buena fe que rigen las relaciones jurídicas entre los sujetos de derecho). j) Que, finalmente, se reitera el principio de legitimación contenido en el artículo 7.º del Reglamento del Registro Mercantil.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.700 y 1.708 del Código Civil, 2, 50, 228, 280 y 290 del Código de Comercio; 154, 162 y 168 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951; 264, 278, 272 y 277 de la Ley de Sociedades Anónimas vigente y la Resolución de 28 de julio de 1986.

Primero.—En el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de elevación a público de cierto documento privado de compraventa, lo que el Registrador deniega por estimar que al estar extinguida la sociedad vendedora al tiempo de esa formalización, son in-existentes los actos jurídicos realizados en su representación, y si se estima que, aun otorgada la escritura de liquidación, la sociedad subsiste por tener operaciones pendientes, debe rectificarse previamente la apariencia de extinción que produce la cancelación de los asientos respectivos en el Registro Mercantil.

Segundo.—La Junta General extraordinaria de la sociedad vendedora que acordó la disolución, decidió asimismo aprobar por unanimidad el balance final de liquidación y «conferir poder especial a favor del liquidador para que pueda transmitir en escritura pública los elementos registrales que no figuran en el activo de la sociedad, por haber sido vendidos a sus respectivos propietarios, pero que aún no han sido escriturados a su favor y, por tanto, registralmente constan a nombre de la sociedad, de acuerdo con el detalle que a continuación se consigna», y en el que resulta expresamente incluido el piso cuya venta ahora se formaliza.

Tercero.—La frecuencia con que en el tráfico jurídico se producen situaciones como la ahora debatida, en que por disolución de las entidades constructoras y vendedoras de inmuebles urbanos se dificulta enormemente la formalización pública de los contratos de venta de los pisos y locales respectivos (a menudo consignados en simple documento privado), aconseja la búsqueda de soluciones que, garantizando debidamente el equilibrio entre los intereses concurrentes, armonicen con las exigencias de agilidad y certeza del tráfico inmobiliario, evitando costosas y complicadas actuaciones que no por ello redundan en una mayor protección de los intereses que pretenden defenderse.

Cuarto.—Según la legislación de sociedades anónimas, la sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. La cancelación registral de la sociedad se produce cuando se ulimen las fases del proceso liquidatorio previstas legalmente. Pero, en rigor, aun después de la cancelación persiste todavía la sociedad como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular. Así resulta de la misma Ley, pues en ella se prevé que procede la cancelación aunque todavía estén pendientes de extinción determinadas obligaciones: obligaciones vencidas si su importe se consigna, como es posible, en forma que no equivalga al pago (cfr. art. 212 del Reglamento del Registro Mercantil); obligaciones no vencidas cuyo pago quede asegurado. Como no hay obligación sin deudor es claro que en estos casos persiste una cierta personalidad. A ella habrán de referirse las obligaciones antiguas no extinguidas, las obligaciones sobrevenidas (por ejemplo pagar los honorarios del Registrador Mercantil por la cancelación) y los bienes o valores sociales preteridos en el balance. No hay, pues, obstáculos para que, consiguientemente, subsistan los encargos que, por acuerdo unánime de la Junta General, recibió el liquidador si los mismos tienen como finalidad dar cumplimiento a obligaciones residuales, como lo es la de elevar a escritura pública ventas ya consumadas antes de la cancelación registral de la sociedad.

Quinto.—No hay ninguna contradicción entre el Registro Mercantil —que con la cancelación registral proclama que están cumplidas las exigencias generales del proceso liquidatorio— y la operación que después se realiza en nombre de la sociedad, siempre que esta operación pueda encuadrarse —como es el caso— entre las que tienen naturaleza residual.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 13 de mayo de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Cataluña.