

plazo, o en su caso del vencimiento del plazo especial señalado por los Tribunales al amparo del artículo 13 de la Ley». Y si bien es cierto que la misma norma admite la prórroga de las inscripciones, la condiciona en un doble sentido: Por un lado, a que la misma tenga lugar antes del vencimiento del plazo de caducidad; y por otra, a que se dé alguno de los siguientes supuestos, o bien la solicitud del interesado que acredite la falta de pago de dos plazos o del último, en cuyo caso la prórroga durará dos años, o que se ordene por el Juez ante el que se haya suscitado litigio entre las partes, en cuyo caso queda vigente la inscripción hasta que recaiga resolución judicial firme. En este caso ni el interesado solicitó oportunamente la prórroga, pese a que parece que se daban los presupuestos para lograrla, ni el mandamiento judicial se presentó en el Registro antes de la caducidad de la inscripción, sin prejuzgar el que por su contenido el litigio a que se refiere fuera uno de los que determinarían la prórroga del asiento.

Finalmente, ha de desecharse el argumento del recurrente en el sentido de que trabado embargo del bien vendido en procedimiento administrativo de apremio seguido contra el comprador, tal circunstancia determinó la prórroga de la vigencia de la inscripción, pues ni consta que tal embargo accediera al Registro, ni de haberlo hecho sería una de las causas determinantes de tal prórroga al no estar contemplado como tal el embargo del bien vendido, al no implicar el mismo litigio entre las partes del contrato y al ser una medida cautelar ajena a la propia finalidad del Registro, pese a que los efectos de su publicidad material (artículo 27 de la Ordenanza), pueda ser decisiva en el proceso, en especial a los efectos de tercerías como la entablada, a través de la comunicación que en tal caso ha de dirigir el Registrador al Juez o autoridad competente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la misma Ordenanza, y sin perjuicio de los efectos que en definitiva puedan derivarse de la omisión de la inscripción del embargo y la consiguiente falta de la comunicación en el procedimiento en que se trabó.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el acuerdo del Registrador.

Madrid, 19 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Valencia de Venta a Plazos número I.

**17637** *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Santiago Rubio Liniers contra la negativa del Registrador mercantil número XVI de la misma capital, don José María Rodríguez Berrocal, a inscribir un nombramiento de Auditor de cuentas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Santiago Rubio Liniers contra la negativa del Registrador mercantil número XVI de la misma capital, don José María Rodríguez Berrocal, a inscribir un nombramiento de Auditor de cuentas.

### Hechos

#### I

En escritura autorizada el 21 de febrero de 1994 por el Notario de Madrid don Santiago Rubio Liniers se elevó a público el acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la sociedad mercantil «Harinera de las Nieves, Sociedad Anónima», en reunión celebrada el 4 de noviembre de 1993, por el que se nombraba Auditor de cuentas para el ejercicio a cerrar el 31 de diciembre de 1993 a la «Sociedad ATD Auditores, Sociedad Limitada», por el plazo de seis meses.

#### II

Presentada en el Registro Mercantil de Madrid copia de dicha escritura con el documento justificativo de la aceptación de su nombramiento por la sociedad auditora, fue calificada con nota denegatoria de su inscripción en la que consta: «Denegada la inscripción del documento precedente por adolecer del siguiente defecto de carácter insubsanable: El Consejo de Administración no es competente para nombrar Auditor de cuentas de la sociedad (artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas). Y además

el período de tiempo no puede ser inferior a tres años. Madrid, 25 de febrero de 1994.—Fdo., José María Rodríguez Berrocal».

Por acta autorizada el 10 de marzo siguiente por el mismo Notario, el representante de la sociedad hace constar que la misma no está obligada por la legislación vigente a designar Auditor, no obstante, lo cual, ha procedido a hacerlo voluntariamente conforme consta en la escritura citada. Presentadas las copias del acta y escritura, y vigente el asiento de presentación inicial de esta última, fue calificada con nueva nota en la que consta «Siguen subsistiendo los mismos defectos que constan en la nota anterior. Madrid, 21 de marzo de 1994.—Fdo., José María Rodríguez Berrocal».

Y presentados por tercera vez ambos documentos, el 6 de mayo siguiente, se extendió nueva nota, haciendo constar que «Se devuelve de nuevo el documento precedente, junto con el acta autorizada el 10 de marzo de 1994 ante el Notario de Madrid don Santiago Rubio Liniers, número 569 de protocolo, por ya haber sido objeto de calificación los mismos y no aportarse ningún otro documento que conlleve la modificación de las notas de calificación ya extendidas. Madrid, 18 de mayo de 1994.—Fdo., José María Rodríguez Berrocal».

### III

El Notario autorizante de la escritura y acta recurrió la calificación registral en vía gubernativa mediante escrito presentado en el Registro citado el 15 de julio de 1994 en base a las siguientes alegaciones: Que deben distinguirse las sociedades obligadas a designar Auditores de cuentas y aquellas que no lo están; que tan sólo a las primeras resultan aplicables los artículos 203 y 204 de la Ley de Sociedades Anónimas; que «Harinera de las Nieves, Sociedad Anónima», no tiene obligación legal de hacerlo; que pese a ello no existe disposición alguna que le prohíba designar voluntariamente un Auditor; que el artículo 20.2.3 de los Estatutos inscritos autoriza al Consejo para designar Auditor; que no es lógico exigir el nombramiento por tres años cuando no hay obligación de proceder al nombramiento, quedando garantizados los posibles derechos de los socios que tratan de proteger el artículo 205 de la Ley, por lo que es admisible un nombramiento para un solo ejercicio y con seis meses de antelación, plazo más que suficiente para llevar a cabo su función.

### IV

El Registrador decidió mantener su nota en base a los siguientes fundamentos: Como hechos a tener en cuenta, que el 10 de febrero de 1994 se presentó solicitud suscrita por doña Julia y don José Luis Madrid Martín-Peñasco solicitando nombramiento de Auditor para las cuentas de la misma sociedad en base al artículo 205 de la Ley de Sociedades Anónimas, solicitud trasladada a la sociedad el 15 de febrero, con oposición por la misma al nombramiento en escrito presentado en el Registro el 23 de febrero; el Registrador desestimó en fecha 28 del mismo mes la oposición planteada; que el recurso se ha interpuesto fuera del plazo que al efecto señala el artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil ya que la nota extendida el 18 de mayo no puede considerarse en sentido estricto de calificación por lo que acuerda no admitir el recurso; subsidiariamente: Como primera razón que tan solo la Junta puede designar Auditor según los artículos 204 y 205 de la Ley de Sociedades Anónimas; que el artículo 20 de los Estatutos sociales señala como facultades del Consejo «a título enunciativo .... contratar servicios de Abogados, Auditores, Peritos, ...» y lo hace tras establecer como regla general que «salvo los actos que la Ley... reserve exclusivamente a la Junta general», de donde se deduce el respeto a aquellas competencias que legalmente corresponden a la Junta, entre ellas el nombrar Auditores, que el Consejo podrá desarrollar pero no suplir.

### V

El recurrente se alzó ante este Centro directivo frente a la decisión del Registrador, oponiéndose a la consideración del recurso como extemporáneo dado que ante la primera nota de calificación se presentó un documento complementario, el acta de 10 de marzo, siendo imposible el simultanear la presentación de un documento con fines subsanatorios y recurrir simultáneamente; que caducado el inicial asiento de presentación lo fueron de nuevo los dos documentos, que se calificaron a través de la reiteración de la calificación inicial, y que, en definitiva, no puede considerarse que una nota que reitera la calificación de otra anterior no sea en sí misma una nota de calificación recurrible. En lo demás, reiteró sus argumentos iniciales.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 203.2, 204.1 y 205.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 68 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil; 108 y 113 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de 16 de abril del presente año.

1. Al haber planteado el Registrador como cuestión previa la extemporaneidad del recurso, es obligado comenzar por el examen de ésta que sería causa de inadmisión, y que de confirmarse excluiría el entrar en las cuestiones de fondo planteadas.

En este caso el problema parte de una doble presentación formal de los títulos calificados. Con ocasión de la primera se extendieron sendas notas, denegatoria de la inscripción la primera y confirmatoria de la misma, a la vista de un documento complementario, la segunda. Y presentados de nuevo ambos documentos, presentación que causó un nuevo asiento en el libro-diario, se extiende nota haciendo constar que se devolvían por haber sido ya calificados y no aportarse documento alguno que modificase la calificación anterior.

Es reiterada la doctrina de este Centro directivo (Resoluciones de 8 de noviembre de 1952; 5 de febrero de 1953, y 25 de marzo de 1987) en el sentido de que los documentos presentados a inscripción han de calificarse tantas veces cuantas se presenten a tal fin, teniendo cada nota carácter autónomo a los efectos de interponer frente a ella recurso gubernativo (cfr. artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en relación con los artículos 108 y 113 del Reglamento Hipotecario). En este caso la última de las notas no es sino reiteración de la calificación anterior, de suerte que han de entenderse reproducidos en ella, al mantenerse los defectos consignados en la anterior y, por tanto, susceptible de recurso dentro del plazo reglamentario a contar desde su fecha.

2. Desechada la objeción de procedimiento, ha de pasarse al examen de la cuestión de fondo que se centra en la posibilidad de que una sociedad que no está legalmente obligada a auditar sus cuentas por no darse en ella los presupuestos que al respecto establece el artículo 203.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, nombre voluntariamente un Auditor, el plazo por el que puede hacerse y si en tal caso puede proceder al nombramiento del órgano de administración.

A las dos primeras cuestiones ya ha dado respuesta positiva la Resolución de este Centro directivo de 16 de abril del corriente año en el sentido de que el plazo mínimo que por el que ha de realizarse el nombramiento de Auditores de cuentas conforme al artículo 204.1 de la Ley de Sociedades Anónimas tan solo rige para aquellas sociedades legalmente obligadas a auditar sus cuentas, de suerte que no alcanza a las que no se encuentren en tal situación de conformidad con el párrafo segundo del citado artículo 203, para las cuales la voluntariedad de aquel control de su contabilidad ha de suponer no sólo la libertad de proceder al nombramiento de Auditor, sino también la de fijar el plazo o ejercicios para los que se hace.

Y en cuanto al órgano social competente para la adopción de tales decisiones, nada impide que dentro de esa voluntariedad sea aquél al que compete la gestión social, entre cuyas funciones se encuentra la llevanza de la contabilidad, el que acuerde, tanto como un medio de respaldo a su actuación en ese campo, como de garantía complementaria para socios y terceros, que se lleve a cabo una auditoría de la contabilidad eligiendo para ello un profesional con titulación adecuada.

Con ello no se prejuzga el valor que a tal nombramiento haya de atribuirse en relación con el derecho que a los socios confiere el artículo 205.2 de la misma Ley, ni tan siquiera, circunscrito como está el recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación registral (cfr. artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil) la posibilidad de inscribir ese nombramiento facultativo, en realidad un contrato de arrendamiento de obra o servicios en el Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando la nota y decisión del Registrador, con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de Derecho.

Madrid, 20 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Registrador mercantil de Madrid número XVI.

**17638** RESOLUCIÓN de 23 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Carboneras, don José María Cano Calvo, contra la negativa de don José Luis Lacruz Bescos, Registrador de la Propiedad de Vera, a inscribir una escritura de división horizontal, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Carboneras, don José María Cano Calvo, contra la negativa de don José Luis Lacruz Bescos, Registrador de la Propiedad de Vera, a inscribir una escritura de división horizontal, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El día 31 de julio de 1993, mediante escritura pública otorgada ante don José María Cano Calvo, Notario de Carboneras, don Julián Antonio Hernández Flores constituyó en régimen de propiedad horizontal una casa de su propiedad con carácter privativo, sita en la calle Padilla, de la villa de Carboneras, números 5 y 7, con varias habitaciones bajas y altas, de una superficie en planta baja de 75 metros cuadrados, teniendo además unos corrales de 39 metros cuadrados y un patio descubierto de 25 metros cuadrados, y la planta alta tiene una superficie de 41 metros cuadrados y una escalera exterior de 6 metros cuadrados, que linda todo: Derecha, entrando, hoy, Julián Hernández Flores y Beatriz Caparrós; izquierda, hoy Catalina Flores Ruiz, y espalda, Pedro Ruiz Carrillo. (Según consta en el expositivo I de la escritura). Que se forman los tres elementos independientes siguientes: Número uno, casa de planta baja, con una superficie construida de 78 metros cuadrados, compuesta de vestíbulo, comedor, cocina, baño y tres dormitorios, tiene un patio exterior con una superficie de 18 metros cuadrados, que linda todo: Derecha, entrando, finca número dos; izquierda, Catalina Flores Ruiz, y fondo, Pedro Ruiz, tiene su entrada por calle Padilla. Número dos, apartamento de planta baja, con una superficie construida de 36 metros cuadrados, compuesto de salón-comedor-cocina, salita, un dormitorio y baño, tiene un patio exterior de 7 metros cuadrados, y linda todo: Derecha, entrando, finca número uno y Pedro Ruiz; izquierda, Julián Hernández Flores, y fondo, Beatriz Caparrós. Tiene entrada por la calle Padilla. Número tres, apartamento en la planta superior de elemento dividido aquí con el número dos, con una superficie construida de 41 metros cuadrados, compuesto de salón-comedor, cocina, baño, y dos dormitorios, y linda todo: Derecha, entrando en vuelo, finca número uno y Pedro Ruiz; izquierda, en vuelo, Julián Hernández Flores, y fondo, en vuelo, Beatriz Caparrós. Tiene su entrada por la calle Padilla mediante escaleras exteriores (según el expositivo II de la escritura).

## II

Presentada la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad de Vera fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por falta de previa inscripción de la declaración de obra nueva en cuya virtud se ha modificado la estructura arquitectónica, distribución, destino y descripción del edificio que se divide horizontalmente. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Vera, a 19 de noviembre de 1993. El Registrador. Firmado, José Luis Lacruz Bescos». Vuelto a presentar fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento, se califica, a solicitud del presentante, en el mismo sentido que resulta de la nota anterior, aclarando que en el Registro no consta la modificación de obra que motiva que la casa cuya descripción, según el Registro, consta en el expositivo I, se haya convertido en una casa de planta baja y dos apartamentos, con tres cocinas, tres baños, salones-comedores, varios dormitorios, no acreditando la certificación del Ayuntamiento que ahora se acompaña, que la descripción actual del edificio sea la que consta en el expositivo II, ya que dicha certificación se refiere a una vivienda y en el edificio cuya división horizontal realiza en la precedente escritura se forman tres viviendas. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Vera, a 9 de marzo de 1994. El Registrador. Firmado, José Luis Lacruz Bescos».

## III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en la nota de calificación no se citan los preceptos legales que se infringen. Que el señor Registrador