

	Juzgados	Audiencias	TSJ	Fiscalías	Total
Proyecto LIBRA .....	214,4	7,2	10,8		232,4
Proyecto CORTE .....	42,3	21,6	5,2		69,1
Proyecto LINDE .....				43,2	43,2
Total .....	256,7	28,8	16	43,2	344,7

**19972** *RESOLUCIÓN de 23 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil contra la negativa de don Francisco Borruec Otín, Registrador de la Propiedad número 27 de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil contra la negativa de don Francisco Borruec Otín, Registrador de la Propiedad número 27 de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

### Hechos

#### I

El día 9 de junio de 1994, ante el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil, la sociedad «Tora, Sociedad Anónima Española», otorgó escritura pública de solemnización de compraventa a favor de doña María Jesús Magro Martínez por la que se eleva a público el contrato privado suscrito en Madrid, con fecha 6 de febrero de 1989, en la que la citada sociedad vendió a la señora Magro una plaza de aparcamiento número 7 en la planta sótano del edificio sito en Madrid, con fachada a la calle Santa Bárbara, número 7. Entre ambas fechas la sociedad vendedora había sido declarada en situación de suspensión de pagos, concurriendo al otorgamiento de la referida escritura junto con el representante de la vendedora uno de los Interventores nombrados, actuando como tal y en representación de otro que ratificó posteriormente, por diligencia a continuación de la escritura, la representación invocada.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 7 fue calificada con la siguiente nota: «Presentada la precedente escritura el día 20 de junio del actual, a las trece horas, asiento 2985 del diario 8, y habiendo sido solicitada nota de calificación al pie del título lo realizó en los siguientes términos: 1. Aunque se presenta modelo 600 referente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la escritura carece de nota de presentación del documento en la correspondiente oficina liquidadora. 2. Al ser el documento privado de fecha 6 de octubre de 1989, falta la correspondiente presentación al arbitrio municipal de plusvalía. 3. Falta la anotación en el Registro de la Propiedad de tener por solicitada la suspensión de pagos de «Tora, Sociedad Anónima Española». 4. Falta la inscripción de los cargos de Interventores en el Registro Mercantil, así como manifestación de vigencia de dichos cargos de los dos que comparecen. 5. Un Interventor actúa como mandatario verbal de otro, que ratifica luego por diligencia al final de la escritura, siendo necesaria la concurrencia de los tres Interventores para que surja el acuerdo, y, en su caso, prevalezca la opinión de la mayoría. Artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos. 6. El final de las obras de edificio del que forma parte integrante la finca objeto del presente documento fue declarado por escritura otorgada ante don Miguel Mestanza Fragero el día 1 de abril de 1994, y no por la que se indica en el apartado último referente a título. 7. El Notario no da fe, conforme a la resolución de 31 de diciembre de 1924, de haber leído a los otorgantes todos los documentos incorporados. 8. Falta en el documento privado el nombre y apellidos, así como el poder en cuya virtud actuó, del representante de «Tora, Sociedad Anónima Española», cuya firma, además, es ilegible. 9. El garaje vendido es uno meramente proyectado según resulta del apartado III de la exposición del documento privado, determinado únicamente en su número, pero sin expresar que es del primer sótano, ni superficie, linderos, cuota, etc. 10. No hay «modo» de adquirir la propiedad, pues

no consta en el documento privado la entrega del garaje. 11. Resulta fundamental la fecha de la entrega del precio aplazado, pues hasta entonces la sociedad vendedora se reserva el dominio del garaje, según la estipulación 19 del contrato privado. En todo caso, el pago debe ser anterior a la fecha de solicitud de declaración de suspensión de pagos. Son defectos insubsanables los indicados en los números 5, 8, 9 y 10, los que hacen que se deniegue la inscripción solicitada. Los demás defectos son subsanables. Contra esta nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo al Presidente de Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la forma determinada por los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento para su aplicación.—Madrid, 6 de julio de 1994.—El Registrador, Francisco Borruec Otín».

#### III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó, analizando los defectos que constan en la nota, por su orden y brevemente: 1. Que la carpeta de la escritura tiene un sello de Hacienda que justifica se presentó el día 17 de junio de 1994, y va acompañada de impreso modelo 600 justificativo del ingreso en Hacienda del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, con el sello correspondiente y los números informáticos que acreditan el pago. Que lo que no consta, quizás por olvido del funcionarios, es el sello que se estampa al final de la escritura en que consta la autoliquidación, pero el pago del impuesto está plenamente acreditado. 2. Que no es cierto que el documento privado sea de 6 de octubre de 1989; su fecha es de 6 de febrero de 1989. Que se debe hacer constar que los documentos privados no tienen fecha fehaciente conforme al artículo 1.227 del Código Civil, y que si en contra de este precepto se admitiera tal fecha, resultaría que habría prescrito el derecho del Ayuntamiento a percibir el impuesto de plusvalía. 3. Que sin citar precepto legal alguno o doctrina jurisprudencial que lo apoye, en una sola frase el Registrador convierte la anotación preventiva en elemento constitutivo de la declaración judicial de tener por solicitada la suspensión de pagos. La afirmación del Registrador desconoce el concepto y finalidad de la anotación preventiva, no tiene apoyo legal, es contraria de la postura de los autores, contradice la doctrina emanada de la Dirección General y es opuesta a la práctica constante. Que hay que citar la Resolución de 11 de octubre de 1985. 4. Que el dato de la anotación preventiva en el Registro Mercantil lo ha convertido el Registrador en un requisito esencial para el Registro de la Propiedad, negando todo valor al nombramiento judicial. 5. Que del artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos se deduce: a) Que los Interventores no constituyen un órgano distinto de ellos mismos ni se integran en ninguna organización diferente. Éstos actúan por la simple regla de la mayoría, y cuando ésta no se alcanza resuelve el Juez. Los actos de dos Interventores son suficientes, sin que deban comparecer los tres y manifestar uno de ellos su discrepancia ante el Notario. b) Que al exigir el Registrador la comparecencia de los tres Interventores no sólo contradice la naturaleza de su actuación, sino que impide tal actuación cuando uno de los Interventores no está de acuerdo con los demás, porque le está concediendo un auténtico veto. c) Que apoya la anterior exposición el Tribunal Supremo en sentencia de 3 de octubre de 1991. Que el hecho de que un Interventor actúe como mandatario verbal del otro, que ratificó el mismo día, se debe a que el Interventor que falta por firmar viene al Notario para suscribir el documento de venta juntamente con el que firmó, pero no tiene todavía justificación de su nombramiento por el Juez, por lo que el mismo llamó al tercer Interventor para que firmase en su lugar. 6. Que respecto a este defecto hay que señalar que lo que consta en la escritura es totalmente cierto, pues mediante escritura autorizada por este Notario recurrente el día 28 de mayo de 1992 la sociedad «Tora, Sociedad Anónima Española», declaró el final de obras del edificio. Lo que ocurre es que la sociedad hizo la declaración final de obra dos veces. Sin embargo, ello no es ningún defecto que impida la inscripción del título 7. Que lo que es necesario es que se haya dado fe de los documentos incorporados. Que en la Reso-

lución de 31 de diciembre de 1924 que cita el Registrador se trata de un supuesto distinto al que aquí se contempla; es un contrato privado de compraventa que se solemniza. 8, 9 y 10. Que estos tres defectos se refieren al documento privado aisladamente considerado y sin tener en cuenta la escritura que lo eleva a público y en la que se completan todos los defectos que le faltan. Que es evidente que la calificación debe hacerse respecto del título público objeto de inscripción. 11. Que parece dar una importancia fundamental a la fecha de entrega del precio aplazado. Que el señor Registrador debe tener en cuenta los artículos 5 y 6 de la Ley de Suspensión de Pagos.

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que siguiendo el orden de la nota de calificación: 1. Que el señor Notario presenta un testimonio de la escritura de compraventa, como permite el artículo 113.2 del Reglamento Hipotecario, pero no presenta testimonio del modelo 600, ni de la carpeta que pretende justificar el pago del impuesto y en lo que presenta no son visibles firma alguna ni tiene el sello correspondiente de la entidad ante la que se practicó la autoliquidación, por lo que al no justificarse suficientemente el pago del impuesto, de acuerdo con el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, no puede practicarse la inscripción pretendida. 2. Que efectivamente hay una errata en la nota mecanográfica, en cuanto al mes, que en vez de ser octubre es febrero, coincidiendo el día y el año, por lo que es de plena aplicación el artículo 361 del texto refundido de las disposiciones legales en materia de régimen local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y no le es aplicable el artículo 111 de la Ley 39/1988, que entró en vigor el 1 de enero de 1990, por la que los Registradores no pueden exigir como requisito previo la acreditación de la presentación tributaria, sólo es exigible para los documentos que tienen fecha anterior a 1990, y a los efectos del arbitrio de plusvalías será la del documento privado. Que, por último, el Registrador no puede apreciar de oficio la prescripción de un arbitrio del Ayuntamiento. 3. Que la opinión más generalizada deduce de los artículos 4 y 13 de la Ley de Suspensión de Pagos que la constancia registral de la situación de suspensión de pagos es obligatoria. Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 257 de la Ley Hipotecaria, el Juez deberá remitir el correspondiente mandamiento en el libro de inscripciones en todos los folios correspondientes a las fincas o derechos inscritos a nombre del suspenso y en el libro de incapacitados, de acuerdo con el artículo 386 del Reglamento Hipotecario. Que hay que tener en cuenta lo declarado en la Resolución de 14 de junio de 1973. Que la referencia que hace el señor Notario de la Resolución de 11 de noviembre de 1985 es equivocada, pues plantea una cuestión en que las circunstancias son distintas. Que se considera que por el principio de tracto sucesivo es necesaria la anotación de la solicitud de suspensión de pagos en el Registro, como previa a todas las demás operaciones. 4. Que la inscripción de los cargos de Interventores en el Registro Mercantil no está impuesta solamente por el artículo 284 del Reglamento del Registro Mercantil, sino que proviene del artículo 4 de la Ley de Suspensión de Pagos, y así lo exige como situación normal la Resolución de 11 de octubre de 1985. Que los Interventores, además, deberán manifestar ante el Notario autorizante que sus cargos están vigentes por aplicación analógica de la Resolución de 18 de mayo de 1886. 5. Que en el primer apartado de defecto al indispensable concurso de los Interventores se le aplica la técnica del mandatario verbal susceptible de ratificación posterior. La naturaleza jurídica del cargo de los Interventores y de su misión en la suspensión de pagos, a partir de la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1941, ha quedado claro que son órganos judiciales, auxiliares del Juez en cuanto a los actos del suspenso y sólo puede ser sustituidos por el Juez. El cargo de Interventor es un cargo personal, público y jurisdiccional y ha de ser ejercicio personalísimamente sin que se le pueda aplicar el juego de la representación o mandato verbal ni escrito de ninguna clase. Que las funciones de los Interventores vienen detalladas fundamentalmente en los artículos 5 y 6 de la Ley de Suspensión de Pagos. Que se considera, por tanto, que un Interventor no puede atribuirse ni asumir la representación verbal de otro Interventor; que la concurrencia, el concurso o el acuerdo de los Interventores ha de ser simultáneo a la actuación del suspenso o previo a la misma, y que la falta de ese concurso, previo o simultáneo, provoca la nulidad radical o ineficacia del contrato y, en consecuencia, no es susceptible de aprobación, satisfacción o subsanación posterior. En cuanto a la segunda parte del quinto defecto, hay que tener en cuenta el último párrafo del artículo 6 de la Ley de Suspensión de Pagos. Que hay que considerar que los Interventores constituyen un órgano colegiado. Que lo correcto es que comparezcan todos los Interventores ante el Notario y se recoja en la escritura su decisión y, en su caso, de que alguno de

los Interventores no comparezca habrá que incorporar a la escritura el documento fehaciente que acredite la voluntad coincidente o disidente del no compareciente, no pudiéndose, de ningún modo, prescindir del Interventor, nombrado previamente en representación de los acreedores. Que se señala lo declarado en la Resolución de 26 de julio de 1922. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de octubre de 1991 no se acomoda al caso contemplado. 6. Que de haber sido este el único defecto de la escritura no habría habido inconveniente en despachar la misma, pero haciendo constar en la nota de despacho la discordancia entre el Registro y la escritura despachada. 7. Que no se sabe quién es la persona que firma en nombre de la sociedad el documento privado. Que hay que tener en cuenta la Resolución de 31 de diciembre de 1924. 8. Que hay que identificar perfectamente quién actúa en nombre de la sociedad vendedora y acreditar, además, que en esa fecha tenía poder otorgado en documento público, conforme al artículo 1.280.5 del Código Civil, e inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil, otorgado por la sociedad hoy suspensa, suficiente para enajenar conforme a lo determinado en el artículo 1.713 del Código Civil; y no acreditarse el acto es nulo, por falta de uno de los requisitos de contrato (artículo 1.261.1 del Código Civil), el consentimiento de una de las partes contratantes. Que en el presente caso los terceros que deben ser protegidos deben ser todos los acreedores del suspenso, y la finca vendida, al no existir poder en el compareciente en nombre de la sociedad en el documento privado, debe pasar a formar parte de la masa de la suspensión de pagos. 9. Que la finca objeto de venta es una finca meramente proyectada, como lo indica que se utilice el futuro para indicar la construcción del edificio, y el garaje está totalmente indeterminado, en contra del principio de determinación, faltando uno de los requisitos de contrato, según el artículo 1.261.2.º del Código Civil. 10. Que la construcción de la doctrina del título y el modo se apoya en los artículos 609 y 1.095 del Código Civil. Que en el caso que se contempla, del contrato privado tratándose de una cosa futura, en la que no hay entrega de llaves, no puede entenderse puesta la cosa vendida en poder y posesión del comprador, lo que supondría la tradición real del artículo 1.462.1 del Código Civil (siempre que realmente se hubiera entregado la cosa), y tampoco puede admitirse la «traditio ficta» del artículo 1.462.2, porque aunque la venta se ratifique por documento público es nula, según los apartados 5 y 8 de la nota de calificación, y no puede afectar a los acreedores de acuerdo con lo expuesto en el último apartado citado, debiendo quedar la finca en la masa de la suspensión de pagos. 11. Que, si bien la transmisión del dominio en la compraventa se produce, como regla, por la entrega de la cosa, puede pactarse que se retrase la transmisión hasta que se produzca determinada circunstancia generalmente, el pago del precio total. Que en el Código Civil y en los derechos forales, excepto el navarro, la reserva de dominio requiere ser pactada expresamente, como se ha hecho en el caso presente. Que la finalidad práctica no es otra que garantizar el pago del precio aplazado. Que el pago sólo debe reputarse como legítimo si se ha hecho antes de la solicitud de declaración de suspensión de pagos al representante legítimo de la sociedad vendedora, porque el pago recibido o ratificado posteriormente por éste es nulo, como ya se ha demostrado.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador, fundándose en que las obligaciones fiscales aparecen cubiertas al modo usual en el tráfico; en que si se consideraba incumplida una obligación impuesta por el Real Decreto Legislativo 781/1986, tenía que haber extendido la nota marginal que éste imponía, en vez de decretar el cierre del Registro al documento por tal motivo; en que los efectos que se buscan con la publicidad, mediante la anotación de la suspensión, están incorporados al propio documento que se pretende rechazar; en el párrafo cuarto del artículo 4 de la Ley de 26 de julio de 1922; en que las dos escrituras de declaración de obra nueva no contradicen lo esencial y difieren sólo en la fecha; en que en el epígrafe «primero» de la escritura de «otorgan» los intervinientes afirman que «ratifican y elevan a público el contrato privado a que se refiere el exponiendo III y que dejo unido formando parte de la misma», ratificación que implica el conocimiento perfecto de documento privado; en el juego del artículo 1.462 del Código Civil una vez otorgado el documento en relación con las cláusulas contenidas en el documento privado; en que la suspensión de pagos no aminora la capacidad jurídica de la entidad suspensa, que puede realizar perfectamente cualquier operación jurídica, bajo el control de la intervención, por lo que nada se opone a que con la fecha de la escritura las partes den por cumplidas sus prestaciones y la escritura pueda cumplir su finalidad.

## VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en los fundamentos alegados en el escrito de interposición del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 5, 6 y 8 de la Ley de Suspensión de Pagos; 1.218, 1.261, 1.462 y 1.738 del Código Civil; 21 y 22 del Código de Comercio; 42.5.º y 254 de la Ley Hipotecaria; 142 del Reglamento Hipotecario; 7, 9 y 284.5.º del Reglamento del Registro Mercantil; 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 88 de su Reglamento de 29 de diciembre de 1981; 361 del Real Decreto Legislativo 781/1986; la sentencia del tribunal supremo de 3 de octubre de 1991 y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de diciembre de 1987, 5 de febrero de 1996 y 15 de diciembre de 1997.

1. El primero de los defectos de la nota recurrida entiende que el hecho de acompañar al título presentado a inscripción el ejemplar correspondiente a la carta de pago del modelo de impreso destinado a la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin que en aquél conste nota alguna referente a la autoliquidación practicada, no satisface la exigencia de artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Se plantea en este defecto una cuestión idéntica a la decidida por este centro directivo en su Resolución de 15 de diciembre de 1997 y, como en aquella ocasión se señalara, ha de afirmarse que, aun cuando es cierto que los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados supeditan la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acto sujeto a dicho impuesto a la previa acreditación del pago de la deuda tributaria correspondiente, no lo es menos que dichos preceptos no prejuzgan sobre el modo de acreditar dicho pago, de modo que carece de fundamento la pretensión de que dicha exigencia sólo puede satisfacerse mediante la nota acreditativa del pago extendida por la oficina liquidadora competente al pie del correspondiente documento; el pago puede acreditarse por cualquiera de los medios de prueba previstos en la Ley, entre los cuales la nota referida es uno más, si bien que especialmente adecuado al efecto de posibilitar la inscripción registral (y en este sentido debe entenderse e artículo 88 del Reglamento de Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en 1981, vigente al producirse la calificación recurrida). En consecuencia, no puede excluirse la utilización a tal fin de otros medios probatorios como, por ejemplo, la carta de pago debidamente cumplimentada que contenga las especificaciones necesarias para que el Registrador pueda apreciar su correspondencia con el acto o negocio inscribible y los órganos de gestión del impuesto, por su parte, llevar a cabo las actuaciones que sean procedentes, documento que puede tener, incluso, la consideración de documento público (cfr. artículos 1.261 y siguientes del Código Civil).

2. En cuanto al segundo de los defectos de la misma nota, es doctrina de este centro directivo (cfr. Resoluciones de 21 de diciembre de 1987 y 5 de febrero de 1996) que en la calificación de las transmisiones que pudieran estar sujetas al antiguo Impuesto municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos, y sin con ello prejuzgar la valoración definitiva de que hubieran de ser objeto en el plano fiscal, podía el Registrador decidir si la transmisión cuya inscripción se solicitaba determinaba el devengo o no de dicho impuesto a los solos efectos de exigir que se acreditase el cumplimiento de la obligación formal de presentar la oportuna declaración y extender de oficio nota marginal de afección al pago de los bienes transmitidos. Y ello tanto por la propia dicción del artículo 361 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, «... determinante de la obligación de contribuir...», como por la trascendencia que tenía el dejar los bienes afectos al pago de unos débitos de cuantía indeterminada, afección que al practicarse de oficio debía limitarse tan sólo a los supuestos en que se devengase el repetido impuesto, unido, además, al hecho de no gravar éste directamente el acto inscribible, por lo que no podía encuadrarse en la previsión del artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de la evidente responsabilidad que tal decisión implica para el Registrador, ha de tenerse en cuenta que para su revisión no es el recurso gubernativo el camino adecuado, sino la declaración efectuada por el órgano competente para la gestión de dicho impuesto, por lo que habrá de confirmarse el defecto impugnado, sin que quepa en esta sede pronunciarse sobre la prescripción alegada.

3. El tercero de los defectos de la nota no puede mantenerse. Considera el Registrador como tal el hecho de que no se haya practicado en el Registro anotación preventiva de la admisión de la solicitud de suspensión de pagos de la entidad vendedora. Esta anotación, que el artículo

4.º de la Ley de Suspensión de Pagos enumera e impone como una de las medidas especiales de publicidad de aquella providencia, aparece también contemplada en el artículo 142 de Reglamento Hipotecario, que se limita a admitirla remitiéndola a las de demanda de incapacidad de número quinto del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, cuando por sus efectos ha de asimilarse más a las inscripciones de incapacidad que a las anotaciones de su demanda, habida cuenta que desde el momento en que se admite la solicitud de suspensión de pagos se producen ya los efectos limitativos de la capacidad de obrar del suspenso.

Conocido es el origen del acceso al Registro de la Propiedad de las resoluciones judiciales sobre la capacidad y la justificación que del mismo hacía la exposición de motivos de la primitiva Ley Hipotecaria, facilitar la tarea calificadora del Registrador evitando el ingreso en el Registro de actos nulos o anulables. No obstante, habida cuenta de que las resoluciones judiciales sobre incapacidad tienen por sí mismas efectos constitutivos y no precisan para su eficacia de la publicidad registral, habrá de concluirse que si bien esa inscripción, de haberse practicado, logrará aquel objetivo (evitar el ingreso en el Registro de tales actos o condicionarlo a la intervención de las personas llamadas a suplir o completar la capacidad), su ausencia lo más que puede provocar es la imposibilidad de que el Registrador aprecie la existencia de ese defecto, con lo que acto viciado encontraría acogida en los libros registrales sin por ello verse convalidado (artículo 33 de la Ley Hipotecaria), y sin que el adquirente pudiera invocar la inoponibilidad de aquella incapacidad no inscrita. Que posteriormente, en virtud de un acto de disposición del que así haya inscrito surja un tercero protegido por la fe pública registral, tal vez puede determinar una responsabilidad de quienes llamados a promover la inscripción de incapacidad del anterior titular registral dejaron de hacerlo, pero en modo alguno esa inactividad puede implicar un modo de cierre registral o una quiebra del tracto sucesivo registral en el que las inscripciones de incapacidad sean un eslabón necesario.

Ha de concluirse, por tanto, que la anotación en el Registro de la admisión de la solicitud de suspensión de pagos del titular registral en modo alguno puede ser condición o requisito necesario para poder inscribir los actos dispositivos que el mismo realice si en ellos concurren los requisitos legales para su validez.

4. El cuarto de los defectos presenta inicialmente cierta similitud con el anterior, pero se formula desde una perspectiva distinta. No es ahora la falta de publicidad registral, en este caso a través del Registro Mercantil, de la situación de la sociedad suspensa lo que el Registrador conceptúa como defecto, sino de la falta de inscripción en él del nombramiento de los Interventores, así como la ausencia de una manifestación expresa por parte de éstos de que continúan en el ejercicio de sus cargos.

La publicidad registral mercantil de las situaciones de suspensión de pagos está más que justificada habida cuenta de que se trata de un registro de personas, los empresarios, y una situación de tanta relevancia en relación con ellos, como lo es cualquiera de las concursales, ha de merecer una especial publicidad por su repercusión frente a terceros. Pese a ello, el artículo 4.º de la Ley de Suspensión de Pagos tan sólo contiene una referencia similar a la que hace a la anotación en el Registro de la Propiedad y el Código de Comercio, al regular en su artículo 22 el contenido de las hojas abiertas en aquel Registro a empresarios individuales y sociedades mercantiles, no menciona de forma expresa aquellas situaciones como posible objeto de publicidad, de suerte que su acceso al Registro ha de deducirse de la referencia genérica que hace a los demás extremos o circunstancias que establezcan o determinen las Leyes o el Reglamento —éste en singular, lo que ha de entenderse como referencia al Reglamento del Registro Mercantil—. Establece el artículo 284 de este último —según el texto vigente en la fecha de la calificación— que en la hoja abierta a cada empresario individual, sociedad o entidad inscribible se inscribirán, aparte de varias de las resoluciones judiciales que pueden dictarse en el expediente de suspensión de pagos, «el nombramiento y la sustitución de los Interventores» (cif. apartado quinto de dicha norma).

Sentada la obligatoriedad de la inscripción del nombramiento de los Interventores de la suspensión de pagos, la cuestión se centra en determinar la trascendencia que pueda tener el incumplimiento de esa obligación, y sus consecuencias no pueden ser otras que las propias del juego de los principios registrales de legitimación e inoponibilidad recogidos en los artículos 20 y 21 de aquel Código y 7 y 9 del Reglamento citado, aparte de posible aunque limitado juego de la fe pública en los supuestos a que se refiere el artículo 8 de este último. Dado que el ejercicio del cargo de Interventor tan solo está condicionado al nombramiento por el Juez y a su toma de posesión previo juramento (artículo 4.º de la Ley de Suspensión de Pagos), sin que la inscripción en el Registro Mercantil tenga carácter constitutivo, su falta tan sólo determinará el que no juegue en su favor la legitimación registral, con lo que su actuación como tales no podrá ampararse en los pronunciamientos registrales, sino que requere-

rirá el acreditar por otros medios tanto el nombramiento como la toma de posesión y ni lo uno ni lo otro, como tampoco el posible juego de una legitimación registral contradictoria por la presencia de otros Interventores inscritos, se cuestionan en la nota recurrida.

Y en cuanto a la segunda parte de este mismo defecto, es de señalar que no hay norma alguna que imponga a quienes intervienen en representación ajena una manifestación expresa sobre la subsistencia de las facultades representativas que hayan acreditado y aun cuando una manifestación en tal sentido puede tener justificación en los supuestos de representación voluntaria a la vista de la validez frente a terceros de buena fe de su actuación ignorando la extinción de aquellas facultades conforme a lo dispuesto en el artículo 1.738 del Código Civil, esta norma no tiene equivalente en los casos de representación legal y, ya en concreto, para la actuación de los Interventores de una suspensión de pagos.

5. Es el quinto de los defectos el que realmente plantea mayores dificultades a la hora de calificar la validez del negocio cuya inscripción se pretende, no en vano es el primero al que el Registrador atribuye carácter insubsanable. Se plantea en él la falta de concurrencia al otorgamiento de la escritura de uno de los tres Interventores de la suspensión de pagos, así como el hecho de haber actuado uno de ellos representado por otro, aunque ratificando posteriormente la representación alegada. En realidad, la cuestión fundamental que en relación con este defecto ha de dilucidarse es la forma de actuación de los Interventores en las suspensiones de pagos; en concreto, si se trata de un órgano colegiado que haya de tomar sus decisiones como tal o, por el contrario, de un órgano pluripersonal en el que sus miembros actúan a título individual y, en este supuesto, si legalmente se requiere el concurso de todos o es suficiente con el de la mayoría.

Normalmente, cuando el legislador establece un órgano colegiado o lo hace de forma expresa, disponiendo que las personas que lo integren han de actuar de tal forma, o le atribuye una denominación específica —Consejo, Comité, Junta, Comisión, etc.—, aparte de regular, con mayor o menor detalle su régimen de actuación: Convocatoria, presidencia, representación, etc. El artículo 4.º de la Ley de Suspensión de Pagos dispone que, salvo el supuesto excepcional que contempla en su último párrafo, el Juez «designará tres Interventores» sin referencia alguna a que integren un órgano colegiado ni dándole una denominación especial; el párrafo cuarto de la misma norma, al regular el comienzo en el desempeño de sus funciones, dispone que «si hubiese dificultades para la posesión del tercero, entrarán en funciones los otros dos», admitiendo con ello la válida actuación de la intervención con dos miembros; y, finalmente, el último párrafo del artículo 6.º de la misma Ley establece que «si alguno de los Interventores disintiese del parecer de sus compañeros, prevalecerá la opinión de la mayoría; si por la naturaleza de la decisión no se produjera ésta resolverá el Juez», expresiones que parecen hacer referencia más que a una decisión colegiada, en donde la mayoría forma la voluntad del órgano y carece de sentido hablar de disintimientos, a una actuación que se quiere mancomunada pero en todo caso eficaz y válida con el concurso o acuerdo de dos de los tres nombrados, al modo que hoy permite configurar la administración de la sociedad de responsabilidad limitada el artículo 57 de su nueva Ley reguladora.

A las anteriores consideraciones ha de añadirse que la terminología usada por la misma Ley al regular la actuación de los Interventores (artículos 5, 6 y 8) es confusa, pues en unos casos habla de concurso, que parece referido a la asistencia o presencia en el momento de la actuación del suspenso, y en otros de acuerdo, que, si bien cabe entender como aprobación previa, también podría amparar una ratificación posterior, pero sin distinguir si tales actuaciones han de ser colegiadas o no, siendo evidente que determinadas intervenciones como el concurrir a todo cobro que el suspenso haya de hacer, o a la aceptación, endoso o protesto de efectos por el mismo parecen incompatibles con la lentitud y rigor procedimental que requeriría el decidir en colegio sobre cada una de tales operaciones.

Excluida, por tanto, la necesidad de una actuación de los Interventores en forma colegiada, y atribuida legalmente la decisión a la voluntad de la mayoría, ha de concluirse que es válida la actuación de suspenso con el concurso de dos Interventores frente a la que no podría prevalecer el criterio contrario del ausente. Es de señalar, por último, que el Tribunal Supremo en sentencia de 3 de octubre de 1991 admitió la válida actuación del suspenso con el concurso de sólo dos Interventores, y aunque en aquel caso se daba la particularidad de que tan sólo habían sido nombrados los que actuaban, a falta de nombramiento de un tercero, no contiene la sentencia referencia alguna a que la actuación de los Interventores haya de ser colegiada.

Tampoco el otro argumento en pro de la nulidad del acto que esgrime el Registrador, la falta de comparecencia simultánea de ambos Interventores, puede aceptarse. La imposibilidad accidental de estar presente en

el momento del otorgamiento de la escritura por parte de uno de ellos es perfectamente salvable, como en este caso ha ocurrido, a través de su representación, que se invoca para ese acto concreto y no con carácter general, y que, aunque no resulte acreditada, resulta posteriormente ratificada a través de diligencia extendida en la misma escritura.

6. El propio informe del Registrador pone en evidencia la falta de consistencia del pretendido defecto que consigna bajo el ordinal sexto de su nota. Los defectos que impiden la inscripción existen o no existen. En modo alguno es admisible un defecto tan sólo si se aprecia la existencia de otros totalmente independientes, es decir, como defecto a mayor abundamiento, y, por el contrario, se tenga por inexistente de ser el único obstáculo apreciado para la inscripción.

7. Tampoco el defecto recogido en el punto 7.º de la nota impugnada puede ser estimado. En las denominadas escrituras de solemnización o elevación a público de un contrato consignado en documento privado que se incorpora a la matriz, el contenido de este documento pasa a formar parte integrante de la escritura pese al particular modo de proceder en su elaboración, pues, en definitiva, dichas escrituras no son si no la plasmación documental pública de la manifestación de los otorgantes de que en su día celebraron el contrato reflejado en el documento incorporado cuyo contenido, por tanto, se integran en dicha manifestación (en el caso debatido, además, se afirma textualmente en su otorgamiento I que «ratifican y elevan a público el contrato privado a que se refiere el exponiendo III de esta escritura que dejo unido formando parte de la misma»). En consecuencia, ha de entenderse que la afirmación por el Notario autorizante de haber leído la escritura a los otorgantes incluye también el documento incorporado como parte de aquélla, sin necesidad de especificación adicional en tal sentido, de modo que el Registrador ha de estar y pasar por la exactitud de esa afirmación en tanto no sea desvirtuado judicialmente (artículo 1.218 del Código Civil).

8. El octavo de los defectos tampoco puede ser mantenido. Identificado en el cuerpo de la escritura el bien objeto de compraventa, con todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, y reconocido por los otorgantes que dicha finca es el objeto de la venta que se solemniza, quedan salvadas las posibles deficiencias descriptivas de que pudiera adolecer el documento privado, al ser inequívoco que el consentimiento contractual recae sobre este elemento.

9. Tampoco el noveno de los defectos puede ser confirmado. La falta de identificación de la persona que en representación del vendedor firmó en su día el documento privado incorporado y que se eleva a escritura pública es absolutamente irrelevante toda vez que esa escritura, que es la calificada, se otorga por el propio vendedor —con la conformidad de los Interventores—, quien de este modo reconoce tanto las facultades representativas como la autenticidad de la firma de la persona que en su día otorgó en su nombre el documento privado de venta.

10. Respecto al décimo de los defectos, es obvio que si con anterioridad no había tenido lugar la tradición real de la finca objeto de la venta, el otorgamiento de la escritura calificada completa el proceso traslativo en virtud de su propia eficacia traditiva (artículo 1.462 del Código Civil).

11. Finalmente, por lo que al último de los defectos se refiere, la fecha en que se haya verificado el pago del precio aplazado es absolutamente irrelevante para la inscripción ahora pretendida por más que en el documento privado se pactara una reserva de dominio entre tanto tuviera lugar el mismo, pues, si como se ha señalado, el suspenso puede vender bienes y cobrar deudas con la conformidad de los Interventores, carece de fundamento la necesidad de acreditar que dicho pago hubiera tenido lugar con anterioridad a la solicitud de declaración de la suspensión de pagos,

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el auto apelado en cuanto al segundo de los defectos de la nota de calificación, que se confirma, y desestimarlos en cuanto al resto.

Madrid, 23 de julio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**19973** *RESOLUCIÓN de 27 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Aquilino Toucedo Gómez, frente a la negativa del Registrador mercantil de Huelva, don Miguel Díaz Navarro, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Almudena Herráez Franco, en representación de don Aquilino Toucedo Gómez, frente a la