

del Registro (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) a instar un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 2. Que los errores materiales como establece el artículo 40, apartado c), de la Ley Hipotecaria se rectificará como se establece en el título VII de esa misma Ley. 3. Si dicho error no puede ser subsanado sin la intervención del interesado (artículo 214 de la Ley Hipotecaria), existe una situación en la que el titular registral no existe, por lo que no podrá solicitarlo y el considerado como verdadero propietario está fallecido, sin que sus herederos comparezcan porque tampoco lo solicitaron, y dicho error no puede ser subsanado. 4. Que la forma lógica de solventar este supuesto error sería el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y que es la que podría admitir la inscripción, recordando que se actuó de buena fe y confiando en la exactitud del Registro, lo cual no debería perjudicar al apelante.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 999, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 200 y 209.1 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General, de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, y 7 de enero, 18 de marzo, 16 y 30 de noviembre de 2000.

1. La única cuestión que ha de decidirse en el presente recurso es determinar si, en virtud del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, pueden inscribirse unos inmuebles a favor de personas que afirman lo han adquirido del titular registral.

2. Como ha declarado reiteradamente este centro directivo (véanse Resoluciones citadas en el «vistos»), el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque, contra la regla básica de nuestro sistema, que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (confróntense artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias. b) Porque, contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (confróntense artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a hacer posible una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. c) Porque, contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo (confróntense artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se hace posible la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, y que tal auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores, más aún en el presente supuesto, en el que se afirma haber extraviado el repetido documento (confróntense artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración de las garantías legales de la enajenación de bienes de incapaces o de derechos de terceros (al permitir una disminución de formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben como garantía de aquéllos), o para la elusión de las obligaciones fiscales, etc.

Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto y, en especial, de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis, y así resulte del auto calificado, pueda accederse a la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 19 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 3742

*RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Fort Montané, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Lleida, don Enrique Carbonell García, a inscribir la renuncia de su representado al cargo de Vocal del Consejo de Administración de «Sports d'Aventura del Pirineu, Sociedad Anónima».*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Anna Jove Ris, Abogada, en representación de don Antonio Fort Montané, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Lleida, don Enrique Carbonell García, a inscribir la renuncia de su representado al cargo de Vocal del Consejo de Administración de «Sports d'Aventura del Pirineu, Sociedad Anónima».

### Hechos

I

En fecha 15 de octubre de 1998, don Antonio Fort Montané requirió al Notario de Sot, don Agustín Verdera Server, para que recogiese en acta su manifestación de que conforme al artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil renunciaba al cargo de Vocal del Consejo de Administración de «Sports d'Aventura del Pirineu, Sociedad Anónima», a la vez que le requería para que notificase a don Francisco Gabriel Llistet, Presidente de dicho Consejo, la anterior renuncia, lo que el Notario llevó a cabo según diligencia fechada el día siguiente.

II

Presentada copia de dicha acta en el Registro Mercantil de Lleida fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica. Defectos: 1. Si se inscribe la renuncia pretendida, el órgano de administración queda inoperante y por tanto la sociedad acéfala. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión, conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Lleida a 10 de noviembre de 1998. Sigue la firma.»

III

Por la Abogada doña Anna Jove Ris, en nombre y representación de don Antonio Fort Montané, se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: Que la nota de calificación está desprovista de amparo en precepto normativo o cita jurisprudencial alguna vulnerando la exigencia del artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil; que el título calificado carece de defecto alguno siendo de advertir que el ejercicio del cargo de Administrador social es voluntario, voluntariedad que tanto alcanza a su aceptación como a su renuncia, sin que quepa privar de efectividad a ésta frente a terceros denegando su inscripción pues el legislador ha previsto distintas fórmulas para paliar los efectos de la inoperatividad transitoria del Consejo de Administración, siendo la Junta General el único órgano competente para dar solución a la situación creada; que en el caso planteado el Consejo de Administración estaba compuesto de tres miembros, habiendo presentado su renuncia uno de ellos, renuncia inscrita en el Registro Mercantil, quedando el Consejo reducido a dos miembros, situación que ya de por sí impide que pueda adoptar acuerdo alguno por falta de quórum y posteriormente otro Consejero presenta su renuncia comunicándolo fehacientemente al Presidente de aquél, quien ante la eventualidad procede a convocar Junta general extraordinaria para reintegrar el Consejo, acompañando al respecto copia del diario en que se publicó tal convocatoria; que la existencia de un órgano de administración deficitario no supone en principio la paralización definitiva del mismo pues la Ley tiene arbitrados mecanismos destinados a solventar dichas situaciones como la cooptación o incluso el recurso a la convocatoria judicial de la Junta sin olvidar la posibilidad última de instar la disolución judicial de la sociedad por paralización de los órganos sociales; que la calificación recurrida carece de base legal y lógica pues prescindiendo del hecho de la renuncia voluntaria cabría preguntarse qué ocurre en el caso de renuncia forzosa, fallecimiento o separación por causa sobrevenida de incompatibilidad de los dos miembros del órgano de adminis-

tración; que la renuncia como acto de voluntad unilateral y recepticio se perfecciona con la comunicación a la sociedad de la dimisión que el órgano de administración no puede rechazar, con efectos inmediatos al no existir norma que aplaque o retrase sus efectos hasta la reconstrucción del órgano.

## IV

El Registrador resolvió en fecha 14 de enero de 1999 desestimar el recurso confirmando su calificación, fundándose en la abundante doctrina de esta Dirección General sobre el particular para concluir que pese al carácter voluntario y unilateral de la renuncia, no rechazable por la sociedad, no obsta al deber de continuar en el cargo hasta que pueda solventarse la situación creada máxime cuando aquélla impide el funcionamiento del órgano de administración, pese a que la Resolución de 27 de noviembre de 1995 admitió la posibilidad de la renuncia en cuanto quedase algún Administrador para convocar Junta general, ello supondría aceptar los inconvenientes de una sociedad acéfala e imposibilitada de actuar hasta la celebración de la Junta, aparte de que tal Resolución se refiere a la primera renuncia en un Consejo de tres miembros de los que quedarían dos, en tanto que en el presente con la renuncia que se pretende inscribir quedaría tan sólo uno, con la imposibilidad de constituirse el mismo con el quórum mínimo necesario.

## V

La recurrente se alzó frente a la decisión del Registrador reiterando sus argumentos.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.732.2.º y 1.737 del Código Civil; 127 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; 45.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y las Resoluciones de 27 de noviembre de 1995 y 21 de abril y 17 de mayo de 1999.

1. Se recurre el rechazo del Registrador a inscribir la renuncia de uno de los miembros del Consejo de Administración de una sociedad anónima por cuanto al constar ya inscrita la renuncia de otro de los tres que lo integraban, con la nueva renuncia quedaría aquél inoperante y la sociedad acéfala.

2. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que en orden a la renuncia de los Administradores de las Sociedades de Capital han de combinarse el incuestionable derecho que tienen aquéllos a desvincularse unilateralmente del cargo que tienen conferido por más que la sociedad pretenda oponerse a ello (cfr. artículos 141 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.732.2.º del Código Civil), con la diligencia que les es exigible por razón del mismo —artículos 127 de la Ley y 1.737 del Código citados— lo que implica la obligación, en caso de tomar aquella decisión, de continuar en el ejercicio del cargo renunciado hasta que la sociedad haya podido tomar las medidas necesarias para solventar la situación creada evitando así una paralización de la vida social, perjudicial e inconveniente, de la que deberían responder, lo que se impide inscribir la renuncia en el Registro Mercantil en tanto no se justifique la convocatoria de la Junta general en cuyo orden del día figure el acordar sobre la provisión de tal situación.

3. Ante un supuesto como el ahora planteado en que en virtud de la renuncia al órgano colegiado de administración no sólo quedaría deficitario sino inoperante al reducirse el número de sus miembros a uno, la Resolución de 27 de noviembre de 1995 con referencia a las sociedades de responsabilidad limitada y en base a lo dispuesto en el artículo 45.4 de la Ley que las regula, y posteriormente las de 21 de abril y 17 de mayo de 1999, ya para sociedades anónimas, han admitido la inscripción de la renuncia con base en dos argumentos básicos: De un lado, la aplicación a las mismas de idéntica solución, patrocinada por la mayoría de la doctrina como la más idónea en orden a solucionar el problema creado, esto es, la facultad de los Administradores que continúen el cargo de proceder a la convocatoria de la Junta general al exclusivo objeto de acordar los nombramientos precisos; y la segunda, que el renunciante por sí sólo no puede dar solución a la situación creada pues no puede realizar tal convocatoria y a lo más que puede llegar, solicitar la del Consejo de Administración o realizarla directamente de estar facultado para que éste acordase convocar a la Junta supondría que la efectividad de su renuncia quedase al arbitrio del otro miembro de dicho Consejo. Si a ello se añade que en este caso, al tiempo de interponerse el recurso solicitando la reforma de la calificación, el 8 de enero de 1999, se justificó la convocatoria de la Junta general para el día 10 de diciembre de 1998, en cuyo primer

punto del orden del día figuraba la «renovación de cargos del Consejo de Administración», ha de concluirse que procedía la inscripción solicitada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la decisión apelada.

Madrid, 19 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Lleida.

## 3743

*RESOLUCIÓN de 20 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», Albacea Universal de la herencia de don Manuel Sanllehy Girona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Barcelona, don Antonio Pérez Vega, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de los recurrentes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis Urruela Sanllehy y don José Carlos Montoliu Sanllehy, en representación de la entidad «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», Albacea Universal de la herencia de don Manuel Sanllehy Girona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Barcelona, don Antonio Pérez Vega, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de los recurrentes.

## Hechos

## I

En testamento autorizado el día 16 de marzo de 1978, don Manuel Sanllehy Girona, de vecindad civil catalana, instituyó herederos universales en una mitad del caudal a los hijos de su hermana Águeda, y en defecto de cualquiera de ellos a los respectivos hijos de los mismos, y en cuanto a la mitad restante a los hijos de su hermano Juan Bautista, y a falta de cualquiera de ellos también a los hijos respectivos de los mismos y en codicilo otorgado el día 25 de marzo de 1988 nombra Albacea de la herencia a la entidad «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada» en sus dos vertientes, tanto en la herencia libre como en los bienes procedentes de la herencia de su madre y que se hallan sujetos a la sustitución fideicomisaria condicional establecida por ésta en la cláusula séptima de su testamento que señala: «Respecto de los (...) bienes de mi pertenencia repartibles entre mis hijos (...) los sustituyo entre sí, recíprocamente, para el caso de morir alguno o algunos de ellos (...) sin hijos o hijas, nietos míos, uno o más, de legítimo matrimonio. En todo caso (...) quiero que mis nietos entren la sucesión por derecho de representación del hijo o hijos míos fallecidos...».

Fallecido el testador, «Tiduciaria Sanllehy, Sociedad Limitada», en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, don Antonio Clavera Esteva el día 19 de marzo de 1997 realiza inventario de bienes, comprendiendo los de la herencia libre y los sujetos a fideicomiso, haciendo constar que «es de tener en cuenta que por ser las mismas personas y en la misma proporción (...) quienes han de recibir unos y otros bienes (...) el conjunto patrimonial recibido por todos ellos es de absoluta libre disposición».

En escritura otorgada ante el mismo Notario el día 19 de septiembre de 1997, la Entidad Albacea, representada por sus Administradores, don José Luis Urruela Sanllehy y don José Carlos Montoliu Sanllehy, vende a «Racan, Sociedad Anónima», que actúa representada por su Consejero delegado, don Jorge Clos Llombart una de las fincas comprendidas en el inventario inscrita a favor de don Manuel Sanllehy Girona y sujeta al fideicomiso. El día 21 de noviembre de 1997, todos los fideicomisarios, actuando en su propio nombre y por uno de ellos, declarado incapaz, su tutor, ratifican las escrituras de inventario y de venta manifestando que lo hacen teniendo en cuenta el punto de vista jurídico sostenido por el Registrador según el cual los bienes comprendidos en la herencia fideicomitada no puede sujetarlos el fiduciario a traba o condición alguna toda vez que los fideicomisarios no los reciben de él, sino del fideicomitente.

## II

Presentados todos los anteriores documentos en el Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona, se practicó la inscripción de la finca en cuestión a favor de los fideicomisarios en la proporción correspondiente en base a la escritura de inventario y de ratificación, y en cuanto a la escritura de compraventa, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito