

de donación, como documento incompatible con el título objeto de otro asiento antecedente del Diario, no puede ser tomada en cuenta como medio de calificación del título previamente presentado.

Por otra parte, respecto de la escritura de revocación del poder alegado, y aunque no constituye cuestión que deba resolverse en este recurso por no haberse presentado aquella en el momento de la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), cabe añadir, a mayor abundamiento, que (como formularon las Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003) habría de seguirse el mismo criterio, de suerte que no existiendo en el momento de su presentación en el Registro ningún otro asiento anterior que impida su inscripción, la calificación de la escritura presentada habrá de atenerse a lo que resulte de ella también a la hora de enjuiciar si la representación de los hipotecantes ha quedado o no debidamente acreditada, sin perjuicio de las consecuencias que dicha revocación pudiera tener mediante la posible revisión judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador únicamente respecto de los defectos 1.º y 2.º de los expresados en la calificación que han sido objeto impugnación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de agosto de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Terrassa.

17508 *RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés y don Miguel Ángel de la Fuente del Real contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número catorce de Zaragoza, doña María Esmeralda Pascual Chércoles, a inscribir determinadas escrituras de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por los Notarios de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés y don Miguel Ángel de la Fuente del Real contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Zaragoza (titular del Registro número catorce), doña María Esmeralda Pascual Chércoles, a inscribir determinadas escrituras de compraventa.

Hechos

I

Por medio de escrituras autorizadas por el Notario de Zaragoza don José Enrique Cortés Valdés los días 3, 12, y 29 de diciembre (bajo números de protocolo 3076 y 3078, las del primero de tales días, 3177 y 3185, las del día 12, y 3328, 3332 y 3333, las del día 29) y por el Notario de la misma capital don Miguel Ángel de la Fuente del Real el 16 de enero de 2004, bajo número 156 de protocolo, la sociedad Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A., en liquidación, vendió a cada uno de los compradores que otorgaron dichas escrituras determinados elementos privativos que integran la propiedad horizontal del edificio «Pasaje de los Giles» en Zaragoza.

Asimismo (y aparte otras de constitución de hipoteca autorizadas por el Notario Sr. Cortés Valdés), mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Miguel Ángel de la Fuente del Real el 15 de enero de 2004 se constituyó hipoteca sobre una de las fincas que fue objeto de compraventa por la referida escritura número 3185 de 12 de diciembre.

En algunas de las referidas escrituras (las números 3333 y 156) se expresa que ambas partes convinieron en documentos privados anteriores (5 de junio de 2001 y 9 de noviembre, respectivamente) la adquisición de la respectiva finca por determinado precio que se especifica, por lo que llevando a cabo la compraventa que tienen concertada se otorga la escritura de compraventa. Y en las escrituras números 3078, 3177, 3185, 3328 y 3332 se expresa lo siguiente: «... la finca de referencia está en período de construcción, previéndose su terminación no más tarde del 30 de diciembre de 2003. Y deseando la sociedad vendedora cumplir sus compromisos con la parte compradora, va a otorgar la presente escritura en la forma y con las modalidades que se contienen en las siguientes estipulaciones...».

En representación de la sociedad vendedora, en liquidación, otorga tales escrituras el liquidador del que se expresa que está especialmente facultado para vender bienes integrados en el llamado «Pasaje de los Giles» sin acudir a subasta pública, por acuerdos de la Junta General Extraordinaria de 20 de noviembre de 2003, elevados a público mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Eloy Jiménez Pérez el 2 de diciembre de 2003, número 3573 de protocolo, de cuya copia autorizada, que se exhibe, se incorpora fotocopia. Por tales acuerdos se adoptaron por unanimidad de los asistentes a dicha Junta (titulares del 73,41% del capital social) se facultó expresamente al liquidador único de la sociedad «para que previa aceptación del cargo para el que ha sido nombrado, para que pueda comparecer ante Notario y otorgar las escrituras públicas de compraventa precisas respecto de los pisos, trasteros y locales comerciales integrados en el denominado «Pasaje de los Giles» de Zaragoza, cuya rehabilitación ha acometido Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A.».

II

Presentada copia la reseñadas escrituras de compraventa en el Registro de la Propiedad número catorce de Zaragoza, fueron objeto de la siguiente calificación:

«Calificado el precedente documento, se deniega su inscripción por el siguiente defecto insubsanable:

Otorgada la venta de un bien inmueble por el liquidador de Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A., en base al acuerdo de 20 de noviembre de 2003, certificación que se incorpora a la escritura calificada, sin que se acredite su inscripción en el Registro Mercantil, y por el que se autoriza al liquidador para la venta directa de los bienes de la sociedad, este acuerdo no es suficiente para eximir de la necesidad de la venta en pública subasta que exige el artículo 272 de L.S.A., en cuanto no está adoptado por la totalidad del capital social en Junta Universal, y por acuerdo unánime de todos los socios, ni en su caso en el acuerdo se determinan las bases y condiciones precisas a los que han de sujetarse las futuras ventas a realizar por el legislador (sic).

Hechos

1. Escritura por el que el liquidador vende directamente un bien inmueble de la sociedad.

2. Junta General Extraordinaria de 20 de noviembre de 2003 con la concurrencia del 73,41 por ciento del capital social, en el que se adopta por unanimidad de los asistentes el siguiente acuerdo: «Facultar al liquidador único de la sociedad, don Jesús Ángel Lacruz Blanco, para previa aceptación ante Notario del cargo para el que ha sido nombrado, para que pueda comparecer ante Notario y otorgar las escrituras públicas de compraventa, respecto de los pisos, trasteros y locales comerciales integrados en el denominado «Pasaje de los Giles» de Zaragoza, cuya rehabilitación ha acometido Desarrollo Modular Inmobiliario, S. A.».

Fundamentos de Derecho

La enajenación de los bienes sociales viene encomendada legalmente a los liquidadores, si bien, cuando se trata de una sociedad anónima y la misma tiene por objeto bienes inmuebles, el artículo 272 LSA, establece que «se venderán necesariamente en subasta pública». Aunque en el período de liquidación la Junta General conserva la facultad de acordar lo que estime más conveniente para los intereses sociales -artículo 271 LSA-, se entiende que esa facultad no puede ser omnímoda hasta el punto de dejar sin efecto esa norma imperativa que no está referida a la protección a los intereses sociales sino a la protección de los intereses personales de los socios.

De la sentencia del TS. de 5 de marzo de 1965, que comienza la pauta doctrinal jurisprudencial posterior, y de la DGRN de 5 de noviembre de 1997, resulta:

A) Que la necesidad de la pública subasta se fundamenta en la protección de los intereses de los socios, como garantía del haber líquido a repartir y, por tanto, de la cuota de cada uno de ellos.

B) Que el acuerdo de la Junta eximiendo de la subasta la enajenación de bienes inmuebles no es válido, salvo cuando aquella sea universal, de lo que se desprende que esa exigencia sólo puede ser suprimida por la voluntad unánime de todos los socios, ya que cada uno de los socios está decidiendo en su propio interés. Es un caso en el que la norma general de las mayorías para la adopción de los acuerdos sociales no tiene aplicación, ya que no se trata de un acuerdo societario, sino de la disposición de cada socio respecto a su particular interés en el resultado de la liqui-

dación de la sociedad, que no puede ser sustituido o suplido por la decisión de la mayoría.

Que sólo es válido el acuerdo cuando recaiga sobre un proyecto de venta concreto y determinado en el que se fijen las condiciones de la enajenación de uno o de varios bienes inmuebles de la sociedad anónima, y no de una autorización genérica de venta al liquidador. En efecto, en el primer caso la venta la decide y acuerda la Junta, que es la que forma la voluntad social, acordando directamente la venta y fijando las condiciones, al menos básicas, de la misma, sin perjuicio de que su formalización compete al liquidador. En el segundo caso, la facultad decisoria, la formación de la voluntad social, sería competencia del liquidador, limitándose la junta a exonerarle de una garantía establecida a favor de los accionistas que, como afirma la citada resolución de 5 de noviembre de 1997, sólo la voluntad unánime de los mismos puede derogar.

De la escritura calificada a la que se incorpora la certificación de acuerdo resulta:

1. Que el acuerdo no se adopta en Junta General Universal por la unanimidad de todos los socios.
2. Que la autorización es genérica como simple exoneración de una exigencia legal, dando carta blanca al liquidador para realizar las ventas a su arbitrio.
3. Que no se acredita la inscripción del acuerdo en el Registro Mercantil, con la aceptación del cargo del liquidador.

Por todo ello se acuerda denegar la inscripción solicitada... Zaragoza, 10 de febrero de 2004. La Registradora (Firma ilegible). Fdo.: Esmeralda Pascual Chércoles.»

III

Solicitada por los interesados la calificación del correspondiente Registrador sustituto conforme al artículo 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, fue mantenida la calificación anterior.

IV

Los Notarios autorizantes de las referidas escrituras interpusieron (individual y conjuntamente, según las escrituras de que se trate) recurso gubernativo contra la calificación inicial.

En los escritos de recurso, y en relación con algunas de las escrituras calificadas (las números 3076, 3078, 3177, 3328, 3333 y 156), se testimonia copia parcial de las mismas en la que consta una diligencia de 24 de marzo de 2004 que, en esencia, contiene: a) El reconocimiento por las partes de que dichas escrituras formalizan contratos (de compraventa, promesa de venta o dación en pago, según los casos) anteriores a la fecha de disolución de la sociedad (20 de noviembre de 2003), según se prueba mediante el respectivo documento privado que se suscribió en el momento de celebración de dichos contratos que ahora se incorpora, junto con otros documentos relativos a facturas y certificados o extractos de cuenta bancarios sobre el pago del precio; b) La referencia al acta autorizada por el Notario Sr. Cortés Valdés el mismo día 24 de marzo de 2004 (cuya copia parcial se une a la de la presente) por la que los Consejeros Delegados que formaron parte del órgano de administración de la sociedad hasta el nombramiento del liquidador manifiestan que el respectivo contrato celebrado por la parte compradora lo fue bajo la vigencia de sus cargos, antes de la fecha de disolución de la sociedad; c) La afirmación sobre la circunstancia de que el nombramiento de liquidador y el referido acuerdo que le facultó para otorgar las escrituras calificadas están inscritos en el Registro Mercantil; d) La aclaración relativa al hecho de que el denominado «Pasaje de los Giles» de Zaragoza es un único edificio que, tras su rehabilitación, ha sido dividido en varios departamentos por haberse constituido en él una propiedad horizontal; y sobre la titularidad, por parte de la sociedad, de otros bienes inmuebles en distinto término municipal; y e) determinados razonamientos sobre las facultades que tiene la Junta General que acuerda la disolución de la sociedad para dispensar al liquidador del requisito de la enajenación de bienes inmuebles en pública subasta.

En los escritos de recurso se alega por el recurrente respectivo: 1.º Que, a los efectos que procedan, manifiesta su queja porque no le ha sido notificadas, en la forma establecida en la Ley 30/1992, la resolución del Registrador sustituto, por lo que aquél queda en situación de indefensión, al no conocer el plazo para interponer el recurso, ni producirse el cierre registral que causa su interposición; 2.º Que en la mayoría de las escrituras calificadas se expresa que las partes suscribieron antes del 20 de noviembre de 2003 un documento privado de compraventa, de promesa de venta o de dación en pago, según los casos, como se reconoció

en la diligencia de rectificación y complementaria reseñada y resulta de los testimonios notariales que se unen al escrito del recurso; 3.º Que, además, deben tenerse en cuenta las facultades que tiene la Junta General para dispensar al liquidador del requisito de la enajenación de bienes inmuebles en pública subasta; 4.º Que, al vender y reconocer el documento privado de referencia, se está en el supuesto de ejecución de contratos pendientes; y, de otro modo, la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario se vería resentida. Que, asimismo, se acredita la prioridad en la fecha del documento a la del acuerdo de disolución por los medios específicos que se justifican en cada caso como resulta de los testimonios que se acompañan; 5.º Que, según determinada opinión doctrinal, la subasta no procede cuando se trate de enajenaciones convenidas anteriormente (por ejemplo, derivadas de una opción de compra concedida por la sociedad) o de formalización de operaciones pendientes (por ejemplo, elevación a público de una venta en documento privado), toda vez que estas operaciones no son propiamente de enajenación de bienes sociales del párrafo d) del artículo 272 de la Ley de Sociedades Anónimas, sino más bien de las operaciones comerciales pendientes del párrafo c). Que para todas ellas está legitimado el liquidador sin necesidad de autorización expresa por los estatutos o por la junta; y no debe exigirse prueba o justificación de que realmente los bienes fueron vendidos o existía la opción de compra, sino que debe bastar la manifestación de los liquidadores y de los adquirentes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieran exigirse en caso de demostrarse la falsedad de dicha afirmación. Que, por otra parte, determinados autores han defendido que no cabe establecer límite alguno respecto de la realización de las operaciones pendientes, y que el concepto de operación nueva necesaria para la liquidación debe ser tomado en términos amplios; 6.º Que, por lo que se refiere a las facultades que tiene la Junta General para dispensar al liquidador del requisito de la enajenación de bienes inmuebles en pública subasta, la limitación establecida en el artículo 272.d) de la Ley de Sociedades Anónimas es un precepto dirigido a señalar el mínimo de facultades que incumben al liquidador, mientras que tendrá, como máximo, las facultades que le confiera la Junta que presta su conformidad a un proyecto de venta, relativo a una o varias enajenaciones determinadas, cuyas condiciones conoce la Junta, pues en este caso desaparece todo peligro para los accionistas y no se estará en el supuesto para el que la ley exige la pública subasta. Que estas ventas desarrollaron y terminaron compromisos anteriores de la sociedad, y dado el mayor gran valor que desde la fecha de los contratos y escrituras unidos a éste habían adquirido por razones de mercado los elementos vendidos, se convino por ambas partes un sobreprecio que produjo el efecto de beneficiar y proteger la situación de los accionistas de la sociedad, asistieran o no a la Junta, pues ello determinaría la existencia de una mayor cuota de liquidación. Que ello no es contrario a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1965 ni a la de la Resolución de 5 de noviembre de 1997. Que la Junta General de accionistas es el órgano social cuyo funcionamiento está regido por el principio de que los acuerdos se toman «por mayoría», y toda la estructura legal de la misma es contraria a la exigencia de unanimidad, y más en sociedades como la presente, con un número de socios superior a sesenta. Que según la Sentencia de 5 de mayo de 1965, pudiera estimarse que la Junta al aprobar un proyecto determinado de venta que le presenten los liquidadores puede decidir, sin perjuicio de la posible impugnación del acuerdo, si lo cree más conveniente al interés común, que la enajenación se haga sin subasta pública. Que en estos términos se muestra la Resolución de esta Dirección General de 5 de noviembre de 1997; y en ningún caso la Sentencia citada se refiere a acuerdo unánime, aunque sí a Junta Universal; 7.º Que en el presente caso, la autorización acordada en la Junta General, por la totalidad del capital presente y representado, que suponía el 73,41% del total capital social, es para un proyecto concreto, la venta del Edificio «Pasaje de los Giles» de Zaragoza, no es general, genérico ni amplísimo, por cuanto la sociedad es titular de otros bienes inmuebles en término municipal de Berga, como se acredita con notas registrales simples informativas testimoniadas en la citada diligencia de rectificación, bienes estos últimos que han sido enajenados en subasta notarial, después de haber sido objeto de una primera subasta anterior que no tuvo éxito; 8.º Que, según determinados autores y de acuerdo con la referida Sentencia de 5 de mayo de 1965, se distinguen tres supuestos: a) Los socios, por acuerdo unánime de la Junta General, pueden dispensar a los liquidadores, con carácter genérico, del requisito de pública subasta; b) La Junta General, por acuerdo mayoritario, puede dispensar el requisito de pública subasta para la enajenación concreta de un inmueble y a la vista de las condiciones ofrecidas; c) La Junta General, si no hay unanimidad de la totalidad de los socios no puede dispensar a los liquidadores con carácter genérico de la exigencia de pública subasta con respecto de todos y cada uno de los bienes sociales. Y el «Pasaje de los Giles» es un proyecto específico y no total, ni exclusivo; 9.º Que tanto en los casos en que

los contratos anteriores se han reconocido en documento público como en aquellos otros en que se pueden haber acometido operaciones nuevas, los accionistas han salido mejorados, debido al nuevo valor de lo vendido o a los sobrepuestos aplicados y a ese solo efecto aceptado; 10.º Que el cargo de liquidador ya está inscrito en el Registro Mercantil, lo que se puede acreditar.

V

La Registradora de la Propiedad doña María Esmeralda Pascual Chércoles emitió su respectivo informe el 7 de abril de 2004, en el que se ratificó en los argumentos expresados en la calificación y añadió: 1.º Que los documentos complementarios relativos a la existencia del contrato privado de fecha anterior al 20 de noviembre de 2003 se incorporan al recurso y son de fecha posterior a la de la nota de calificación, por lo que según el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de julio de 1971 y 25 de junio de 1998, entre otras, son documentos nuevos que no han sido objeto de calificación y, por tanto, no pueden ser examinados en este recurso; 2.º Que, en todo caso, cabría sostener que el ámbito de la calificación registral en esta materia se reduce a la aplicación o comprobación de si la fehaciencia del documento privado resulta de cualquiera de los tres supuestos que establece taxativamente el artículo 1227 del Código Civil, y si bien puede probarse por otros medios o por otras pruebas que acrediten la realidad de la fecha (Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1996), quizá su valoración exceda del ámbito de la calificación registral; 3.º Que no parece congruente la posición que mantiene el recurrente de que la unanimidad o la mayoría para la validez del acuerdo dependa de si abarca genéricamente o en bloque todos los bienes de la sociedad, o se refiere a bienes concretos de la misma, ya que en este último caso se privaría a los socios de un indiscutible derecho a decidir sobre sus intereses económicos en la liquidación de la sociedad; 4.º Que cuando en la nota de calificación se indica el carácter genérico del acuerdo en modo alguno se refiere a los bienes a los que coyunturalmente pueda afectar, y si son todos o parte de los bienes sociales, o la dispensa se refiere a unos y a otros no, ya que por lo expuesto no es significativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, redactados por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 271, 272 y 279 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1.965, 1 de marzo de 1.983 y 31 de mayo de 1.985; y la Resolución de 5 de noviembre de 1997.

1. Respecto de la cuestión formal planteada por los recurrentes, relativa a la falta de notificación de la calificación del Registrador sustituto, debe advertirse que, según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse no sólo al presentante, sino también «al Notario autorizante del título presentado»; y habida cuenta del fundamento de dicha norma, ha de concluirse que en caso de que el Registrador sustituto a que se refiere el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria califique negativamente dicho título deberá ineluctablemente notificar su calificación al Notario autorizante de la escritura, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322, toda vez que dicha notificación determina el día a quo del plazo para la interposición del recurso.

Aparte que la falta de notificación y de motivación jurídica puede dar lugar, en su caso, a la interposición del recurso de queja y las correspondientes sanciones —cfr. artículos 313, apartados B).b) y C).a), y 329 de la Ley Hipotecaria—, en el presente supuesto no se cuestiona la temporaneidad de la interposición del recurso gubernativo, por lo que procede entrar en las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación de la Registradora (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Por lo que se refiere al fondo del asunto, en el supuesto de hecho del presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

a) Se pretende la inscripción de varias escrituras públicas por las que una sociedad anónima en liquidación vende determinados departamentos de un edificio. En representación de la sociedad vendedora otorgó tales escrituras el liquidador único, cuya legitimación se basa en los acuerdos de Junta General, adoptados por unanimidad de los asistentes a ésta (titulares del 73,41% del capital social), por los que se le facultó expresamente para que pudiera «comparecer ante Notario y otorgar las escrituras públicas de compraventa precisas respecto de los pisos, trasteros y locales comerciales» integrantes del referido edificio.

Únicamente en dos de las escrituras calificadas se expresa que las partes convinieron la adquisición de la finca respectiva en documentos privados anteriores (en más de dos años) a la fecha de disolución de la sociedad vendedora.

b) La Registradora de la Propiedad denegó la inscripción solicitada porque, a su juicio, el mencionado acuerdo de Junta General, cuya inscripción en el Registro Mercantil no se acredita, no es suficiente para eximir de la necesidad de la venta en pública subasta a que se refiere el artículo 272 de la Ley de Sociedades Anónimas, al no estar adoptado por la totalidad del capital social en Junta Universal y por acuerdo unánime de todos los socios, ni determinarse en el acuerdo las bases y condiciones precisas a las que habrán de sujetarse las futuras ventas que haya de realizar el liquidador.

c) Con posterioridad a la calificación registral, se otorgan diligencias incorporadas a la mayoría (todas salvo dos) de las escrituras calificadas que contienen el reconocimiento por las partes de que dichas escrituras formalizan contratos (de compraventa, promesa de venta o dación en pago, según los casos) anteriores a la fecha de disolución de la sociedad, según se prueba mediante el respectivo documento privado que se suscribió en el momento de celebración de dichos contratos que ahora se incorpora, junto con otros documentos relativos a facturas y certificados o extractos de cuenta bancarios sobre el pago del precio. Asimismo, en dichas diligencias se afirma que el nombramiento de liquidador y el referido acuerdo que le facultó para otorgar las escrituras calificadas están inscritos en el Registro Mercantil.

3. Cuando se trata de la enajenación de los bienes sociales en el proceso de liquidación de una sociedad anónima, la exigencia legal de que los inmuebles se vendan por los liquidadores necesariamente en pública subasta, conforme dispone el artículo 272.d) de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece exclusivamente en favor de los socios, como garantía de que así se obtendrá el precio máximo de que tales bienes sean susceptibles, incrementando de esta forma el haber líquido por repartir y el importe de la cuota que haya de percibir cada uno de aquéllos; mientras que no se puede afirmar que en dicha norma sea tenido en cuenta el interés de los acreedores, que conservan durante el período de liquidación suficientes instrumentos legales para la defensa de sus créditos (cfr. artículos 1.111 y 1.291-3.º del Código Civil; y 279 de la Ley de Sociedades Anónimas).

No ha de extrañar por ello que, según la doctrina del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias citadas en los Vistos) y la Resolución de esta Dirección General de 5 de noviembre de 1997, tan sólo mediante acuerdo adoptado por unanimidad en una junta a la que asistan todos los socios puede dejarse sin efecto aquella exigencia legal, pues en otro caso, aun cuando durante el período de liquidación conserve la junta la facultad de acordar lo que estime más conveniente para los intereses sociales (artículo 271 LSA), no puede entenderse esa facultad como omnímoda al punto de alcanzar o dejar sin efecto una norma imperativa como aquélla.

Cabe advertir, no obstante, que la norma del citado artículo 272.d) de la Ley es todavía tributaria de la idea de que los inmuebles tienen mayor valor e importancia que los bienes muebles, lo que no se ajusta a la actual realidad social, como lo demuestra que para otro tipo de sociedades de capital, las sociedades de responsabilidad limitada (en cuya regulación legal los derechos del socio y de la minoría son objeto de una tutela más intensa que respecto de las sociedades anónimas), no se distingue entre bienes muebles e inmuebles ni se exige que la enajenación se haga en pública subasta —cfr. artículo 116.d) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada—. Por otra parte, no puede desconocerse que el rigorismo formal de la subasta pública dilata en el tiempo la realización de los bienes, acarrea elevados gastos y, como demuestra la experiencia, en numerosas ocasiones no es garantía de la obtención de ese mejor resultado económico.

Por todo ello, la norma debatida habrá de ser interpretada en sus justos términos.

Es cierto que, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de mayo de 1965 y la referida Resolución de 5 de noviembre de 1997, pudiera estimarse que la junta, al aprobar un determinado proyecto de venta que le presenten los liquidadores, puede decidir, sin perjuicio de su impugnabilidad, y si lo cree más conveniente al interés común, que la enajenación se haga sin subasta pública, pues entonces la venta la decide y acuerda la junta y no los liquidadores. Pero claramente se advierte la diferencia entre uno y otro supuesto. En este último es la Junta la que forma la voluntad social, la que acuerda directamente la venta y fija por tanto las condiciones de la misma, sin perjuicio de que su formalización, la exteriorización de aquella voluntad ya formada, compete a los liquidadores. En el primero, por el contrario, la facultad decisoria, la formación de la voluntad social sigue siendo competencia de los liquidadores, limi-

tándose la Junta a exonerarles de la obligación de atenerse a una garantía establecida en favor de los accionistas que sólo la voluntad unánime de los mismos puede derogar. Así, no cabe prescindir del requisito cuestionado cuando, aunque se trate de una enajenación concreta, la autorización concedida mediante acuerdo que no haya sido adoptado por unanimidad sino por mayoría de los socios sea genérica por no contemplar las condiciones esenciales en que se haya de realizar (como acontece con alguna de las escrituras calificadas en el supuesto objeto del presente recurso).

Por otra parte, la interpretación restrictiva de la norma ha de llevar a no entender incluidos en ella los supuestos en que se trate de formalización de una enajenación convenida con anterioridad a la disolución de la sociedad, de modo que deben incardinarse en el ámbito de las facultades de los liquidadores para llevar a cabo las operaciones pendientes —cfr. artículo 272.c) de la Ley de Sociedades Anónimas—. A tal efecto, debe estimarse suficiente la afirmación que, bajo su responsabilidad (cfr. artículo 279 de dicha Ley), realice el liquidador sobre el carácter previo del concreto convenio de enajenación, sin que en el ámbito del procedimiento registral pueda exigirse prueba auténtica sobre la fecha de tal convenio.

4. En el presente caso, para decidir sobre la concreta calificación impugnada el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a este Centro Directivo tener en cuenta documentos que no se han presentado a la Registradora a la hora de calificar, por lo que no han de tomarse en consideración las diligencias incorporadas a las escrituras calificadas con la finalidad de recoger el reconocimiento de las partes sobre la preexistencia de determinados contratos que mediante aquéllas se formaliza. Por ello, el defecto alegado por la Registradora debe ser mantenido, con excepción del relativo a las dos escrituras que, como ha quedado expuesto, contienen la afirmación de las partes de que convinieron la adquisición de la finca respectiva en documentos privados anteriores a la fecha de disolución de la sociedad vendedora; sin perjuicio de que, presentados en el Registro los referidos documentos complementarios y subsanatorios que se han acompañado al escrito de recurso, puedan ser dichas escrituras objeto inscripción previa la calificación correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación de la Registradora únicamente respecto de las escrituras autorizadas por los Notarios recurrentes Sr. Cortés Valdés y Sr. de la Fuente del Real los días 29 de diciembre de 2003 y el 16 de enero de 2004, bajo números 3333 y 156, respectivamente; y desestimarlos respecto de las restantes escrituras en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de julio de 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 14 de Zaragoza.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

17509 RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 2004, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público el programa de premios para el Sorteo del Jueves que se ha de celebrar el día 14 de octubre de 2004.

SORTEO DEL JUEVES

El próximo Sorteo del Jueves de la Lotería Nacional, que se realizará por el sistema moderno, tendrá lugar el día 14 de octubre de 2004 a las 21,15 horas en el Salón de Sorteos sito en la calle Guzmán el Bueno, 137, de esta capital y constará de SEIS series de 100.000 billetes cada una, al precio de 30 euros el billete, divididos en décimos de 3 euros, distribuyéndose 1.905.000 euros en 35.450 premios de cada serie.

Los billetes irán numerados del 00000 al 99999.

Euros

		Euros
<i>Premio especial</i>		
1	Premio especial de 1.170.000 euros, para una sola fracción de uno de los billetes agraciados con el premio primero	1.170.000
<i>Premios por serie</i>		
1	De 300.000 euros (una extracción de 5 cifras)	300.000
1	De 60.000 euros (una extracción de 5 cifras)	60.000
40	De 750 euros (cuatro extracciones de 4 cifras)	30.000
1.100	De 150 euros (once extracciones de 3 cifras)	165.000
3.000	De 60 euros (tres extracciones de 2 cifras)	180.000
2	Aproximaciones de 7.800 euros cada una, para los números anterior y posterior al del que obtenga el premio primero	15.600
2	Aproximaciones de 4.365 euros cada una, para los números anterior y posterior al del que obtenga el premio segundo	8.730
99	Premios de 300 euros cada uno, para los 99 números restantes de la centena del premio primero ...	29.700
99	Premios de 300 euros cada uno, para los 99 números restantes de la centena del premio segundo ...	29.700
9	Premios de 750 euros cada uno, para los billetes cuyas cuatro últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las del que obtenga el premio primero	6.750
99	Premios de 300 euros cada uno, para los billetes cuyas tres últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las del que obtenga el premio primero	29.700
999	Premios de 150 euros cada uno, para los billetes cuyas dos últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las del que obtenga el premio primero	149.850
9.999	Reintegros de 30 euros cada uno, para los billetes cuya última cifra sea igual a la del que obtenga el premio primero	299.970
10.000	Reintegros de 30 euros cada uno, para los billetes cuya última cifra sea igual a la que se obtenga en la primera extracción especial de una cifra	300.000
10.000	Reintegros de 30 euros cada uno, para los billetes cuya última cifra sea igual a la que se obtenga en la segunda extracción especial de una cifra	300.000
35.450		1.905.000

Para la ejecución de este sorteo se utilizarán como mínimo cinco bombos que, de izquierda a derecha, representan, las decenas de millar, unidades de millar, centenas, decenas y unidades. Cada uno de ellos contendrá diez bolas numeradas del 0 al 9.

Para la adjudicación de los premios entrarán en juego, en cada extracción, tantos bombos como se requieran para obtener la combinación numérica prevista.

Se utilizarán dos bombos para la determinación de los premios de 60 euros que se adjudicarán, respectivamente, a aquellos billetes cuyas dos últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las de los números extraídos. Tres bombos para los premios de 150 euros que se adjudicarán, respectivamente, a los billetes cuyas tres últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las de los números obtenidos. Cuatro bombos para los premios de 750 euros que, respectivamente, se adjudicarán a aquellos billetes cuyas cuatro últimas cifras coincidan en orden y numeración con las bolas extraídas. Por último, se utilizarán cinco bombos para adjudicar los dos premios mayores del sorteo mediante extracción simultánea de una bola de cada uno de aquéllos, con lo que las cinco bolas extraídas compondrán el número premiado, determinándose primeramente el segundo premio y después, con idéntica formalidad, el primer premio del sorteo.

De los números formados por las extracciones de cinco cifras correspondientes a los premios primero y segundo se derivarán las aproximaciones y las centenas, como asimismo del premio primero, las terminaciones y el reintegro correspondientes.

Con respecto a las aproximaciones señaladas para los números anterior y posterior de los premios primero y segundo, se entenderá que si saliese premiado, en cualquiera de ellos, el número 00000, su anterior es el 99999 y el siguiente el 00001. Asimismo si el agraciado fuese el 99999, su anterior es el 99998 y el 00000 será el siguiente.