

para la calificación registral la validez del contenido del documento a inscribir, circunstancia que no ha tenido en cuenta el Registrador recurrido. Que los reunidos en la Junta general ordinaria de 27 de junio de 1991 eran terceros de buena fe respecto a los acuerdos que se dicen adoptados por la supuesta Junta universal de 29 de septiembre de 1988, de la que no tuvieron noticias hasta la Junta general extraordinaria de 12 de marzo de 1990. Que el acta de fecha 5 de enero de 1989 queda desvirtuada y manifiesta su nulidad radical con la simple contemplación de las actas de 9 de marzo de 1990 y 6 de septiembre de 1991. Que al considerar el Registrador que para la propia Sociedad y sus accionistas el órgano de Administración era unipersonal, se viola por aplicación indebida el artículo 1.218 del Código Civil, los artículos 62 y 79 de la Ley de Sociedades Anónimas y 113 y 133 de la Ley vigente y la Jurisprudencia registral sentada en las Resoluciones de 23 de julio de 1958, 11 de marzo de 1980, 17 de marzo de 1986. Que la carencia de miembros en los órganos sociales puede venir impuesta por el ejercicio por el socio de los derechos que la Ley le concede (Párrafo 2.º del artículo 134 de la Ley de Sociedades Anónimas); por circunstancias imperativas de hecho (artículo 147, párrafo 2.º, del Reglamento del Registro Mercantil); y por mandato legal imperativo (artículo 145 del Reglamento citado).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 34, 115 y 116 de la Ley de Sociedades Anónimas y sus disposiciones transitorias; los artículos 68 y 124 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 13 y 14 de noviembre de 1991.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso el Registrador suspende la inscripción del cese del Administrador único y correlativo nombramiento de Administradores solidarios de determinada Sociedad Anónima, por no ir acompañado dicho acuerdo «de la correspondiente modificación estatutaria del cambio de la estructura del Órgano de Administración como exige el artículo 124 del R.R.M.».

2. Este defecto no puede ser mantenido, pues la Junta hace uso de una facultad atribuida por los estatutos inscritos todavía no adaptados a las nuevas disposiciones legales y reglamentarias por las que se han de regir las Sociedades anónimas, por la que se deja a opción de aquel órgano social el confiar la administración de la Sociedad, bien a un Consejo de Administración, bien a uno o dos Administradores únicos -sic-.

Según la doctrina de este centro directivo, el principio de respeto a las situaciones jurídicas creadas por acuerdo colectivo celebrado bajo la legislación anterior, el de «favor negotii», el carácter restrictivo con que es regulada la nulidad tanto respecto de la constitución de Sociedades como en la impugnación de los acuerdos sociales son criterios, todos ellos, que inducen a una interpretación estricta de la disposición transitoria segunda del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y a no llevar la declaración de ineficacia a aquellas cláusulas relativas a la estructura social respecto de las cuales haya mero desajuste pero no oposición a las disposiciones de la Ley. Es el mismo legislador el que, atendiendo a la necesidad práctica de que el nuevo régimen respete situaciones anteriores, ha establecido prudentes plazos de adaptación para estos desajustes de estructura (capital mínimo, administradores que vienen ejerciendo el cargo por más de cinco años, censores de cuentas) o para ciertas obligaciones o prohibiciones (tendencia a acciones propias, auditoría). De acuerdo con estos criterios, si al entrar en vigor la nueva Ley, resulta de los estatutos inscritos que la administración puede ser unipersonal o colectiva, según determine la Junta, ni puede entenderse que la Sociedad no puede funcionar, porque la estructuración del órgano no cumple con las determinaciones estatutarias que hoy impone el Reglamento, ni hay razón alguna para dar preferencia, en las alternativas dejadas a la Junta, al sistema que de los tres previstos en la estructuración estatutaria se hubiera aceptado, en función de las circunstancias, en un acuerdo de Junta anterior a la nueva Ley (cfr. las Resoluciones de 13 y 14 de noviembre de 1991).

3. Cuestión distinta es la relativa a la incidencia que sobre la pretendida inscripción pudiera tener la oposición a los acuerdos de la Junta formulada por determinados socios en documentos presentados después de la calificación y que no han sido objeto de esta (cual es, entre otros, la contestación expresada por don Ignacio Muñoz Blas, a la notificación efectuada conforme a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil), pues, aparte de dicha oposición ha tenido posteriormente el reflejo oportuno mediante la correspondiente anotación preventiva de demanda de impugnación de tales acuerdos y de la providencia judicial que ordena la suspensión de los mismos, es lo cierto que conforme al artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil, el recurso ha de circunscribirse a las cuestiones que se relacionan directamente con la calificación del Registrador, sin

que puedan estimarse las peticiones basadas en otros motivos presentados después de dicha calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el acuerdo y la nota del Registrador en el único extremo impugnado.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. S. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 24 de julio de 1992.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

20917 RESOLUCION de 30 de julio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala, Liquidador único de la Compañía mercantil «Narima, Sociedad Anónima», en liquidación, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 1 de Toledo a inscribir una escritura de novación de contrato de arrendamiento de obras y dación de bienes inmuebles en pago y otras escrituras más.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala, Liquidador único de la Compañía mercantil «Narima, Sociedad Anónima», en liquidación, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 1 de Toledo a inscribir una escritura de novación de contrato de arrendamiento de obras y dación de bienes inmuebles en pago y otras escrituras más.

Hechos

I

La Sociedad mercantil anónima «Narima, Sociedad Anónima», en Junta general universal de accionistas, celebrada el día 20 de septiembre de 1979, acordó su disolución, y, en el mismo acto, se nombró como Liquidador único de la Compañía al anterior Administrador don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala. Dicho acuerdo se protocolizó en escritura otorgada en Madrid el 26 de septiembre de 1979 y tuvo acceso al Registro Mercantil el día 24 de septiembre de 1990.

II

El día 5 de agosto de 1988 es otorgada ante el Notario de Toledo don Manuel Rueda Díaz una escritura de declaración de obra nueva en construcción y división de fincas-, en la que comparece el Liquidador único antes citado con falta de justificación de su representación, quedando, por tanto, la eficacia de dicho acto pendiente de tal justificación o de la ratificación por parte de la Sociedad representada. En la misma fecha y ante el mismo Notario, compareciendo don Pedro Manuel Pérez de Ayala en idénticos términos y con la misma falta de justificación de su representación se otorga escritura de arrendamiento de obra -transmisión de fincas-, en la que se adjudica como «dación de pago anticipada» del precio de rehabilitación de un edificio propiedad de «Narima, Sociedad Anónima», determinadas fincas resultantes de la división horizontal, a favor del constructor «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima».

El día 13 de noviembre de 1988, reunida la Junta general de «Narima, Sociedad Anónima», con carácter de Junta universal, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos: Ratificar las escrituras antes mencionadas; rectificar las superficies de las fincas contempladas en dichas escrituras y solicitar la inscripción de los excesos de cabida que resultaren y demás defectos que se aprecien en el Registro de la Propiedad de Toledo, y autorizar con poderes tan amplios como en Derecho se requiera a don Pedro Manuel Pérez de Ayala para que en nombre de la Sociedad ejercite los anteriores acuerdos, compareciendo ante cualesquiera Organismos y firmando cuantos documentos públicos y privados sean precisos hasta la completa inscripción de los mismos en el Registro Mercantil (sic) de Toledo. En cumplimiento de lo anterior se otorga escritura el día 26 de noviembre de 1988 por la que se rectifican las dos escrituras anteriores y se ratifican ambas en nombre de «Narima, Sociedad Anónima». Tales instrumentos, en los que no se añade a la denominación social los términos «en liquidación» para indicar la situación jurídica de «Narima, Sociedad Anónima», causaron los asientos correspondientes.

III

En distintas fechas se venden dos fincas procedentes de la división horizontal que se ha mencionado a favor de quienes eran sus arrendatarios sin que tampoco se expresase por el otorgante la condición de «Liquidador» de la Compañía, ni la situación en «estado de liquidación». Estos títulos tienen igualmente acceso al Registro de la Propiedad.

En la misma fecha en la que se recibieron los bienes «como anticipo del precio del contrato de obra», «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», concierne una hipoteca con el Banco Español de Crédito sobre las fincas que figuran como de propiedad de la indicada Compañía, efectuándose diversas disposiciones del crédito que constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

IV

El día 25 de julio de 1990, ante el Notario de Madrid don Federico Castro Lucini, se otorga por don Pedro Manuel Pérez de Ayala, expresando actuar como Liquidador de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», escritura de novación del contrato de obra y aportación de fincas, antes señalado, en la que se establece, entre otras, la siguiente estipulación que establece una condición resolutoria enlazada con otra pactada en la cláusula segunda: Cuarta.—B) cumulativamente, con la aportación de una póliza de seguro suscrita con la Compañía «Crédito y Caución, Sociedad Anónima», o cualquier otra que «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», considere solvente, en la que la Compañía aseguradora se constituya en fiador solidario de dichas obligaciones, como deudor principal, con expresa renuncia a los beneficios de orden y excusión y en la que responda por la cifra máxima de 160.000.000 de pesetas. Bastando para hacer efectiva la garantía y aun a reserva de las acciones judiciales que pudieran entablarse entre las partes del contrato principal, con la reclamación fehaciente que efectúe «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», a la Compañía aseguradora, acompañando a la misma, de forma alternativa, los siguientes documentos: a) si «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», opta por la resolución del contrato de obra con puesta de materiales en la forma prevista en la estipulación segunda, párrafo primero, o esta opción fuere necesaria, como consecuencia de lo previsto en la estipulación tercera: la prueba documental de no haberse concluido en plazo la obra y la justificación bancaria del importe de la hipoteca que grave los bienes a dicha fecha, con sus intereses y nota de los gastos previstos de cancelación —incluso fiscales— b) si eligió la opción de la cláusula penal, también prevista en dicha estipulación segunda: copia autorizada del Acta de Requerimiento a «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», a que en dicha cláusula se hace referencia, unida a un Acta Notarial, autorizada ante el mismo Notario en el que se otorgó bajo condición suspensiva la escritura a la que se refiere el apartado A) de esta cláusula cuarta, en la que se exprese la no aceptación por «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», de la escritura otorgada a su favor, por haber optado por hacer efectiva la cláusula penal substitutiva. A la presentación de tales documentos unidos a la reclamación la Compañía aseguradora no podrá oponer ninguna excepción al pago, el que efectuará por cuenta de «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», dentro de los ocho días siguientes a la reclamación, sin perjuicio de la eventual situación litigiosa que pudiere surgir entre las partes del contrato principal. La falta de prestación de esta garantía referida en el apartado B) de la cláusula cuarta de este contrato, en los términos indicados y a satisfacción de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», dentro del plazo de un mes, contado de fecha a fecha a partir del momento de la firma del presente documento privado producirá los siguientes efectos: 1.º Este hecho —que se acredita ante el Notario y el Registro de la Propiedad con la certificación expedida por el Liquidador de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», en la que se haga constar el transcurso del término y la falta de presentación de la garantía en los términos indicados— operará por sí mismo como condición resolutoria del contrato de arrendamiento de obra con puesta de materiales, quedando resueltos de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento alguno tanto este contrato como el primitivo del que es novación. 2.º En consecuencia «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», vendrá obligada a devolver al «dueño de la obra» los inmuebles recibidos como «dación en pago» del precio del arriendo que se enumeran en el expositivo I, letra c), libres de toda carga o gravamen en la misma forma en que los recibió por tal concepto, sin que pueda reclamar nada por razón de gastos o actuaciones llevadas a cabo en relación con los mismos o en el cumplimiento del contrato que queda extinguido. 3.º Al mismo tiempo y como consecuencia de lo anterior, se tendrá por cumplida la condición suspensiva de la que pende la eficacia de la escritura de retrocesión de estos mismos inmuebles a que se refiere el párrafo A) de esta cláusula cuarta y cuya obra ya no podrá realizarse, la que cobrará su plena eficacia en favor de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación».

En la misma fecha, 25 de julio de 1990, y en cumplimiento de lo señalado en el apartado A) de la cláusula cuarta del contrato de obra modificado, se otorga por Promociones San Bernardo a favor de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», una escritura de retrocesión de los inmuebles recibidos como pago anticipado de la obra» bajo condición suspensiva de eficacia del instrumento de que la obra contratada no llegue a realizarse.

V

El día 18 de octubre de 1990 se procede a la novación parcial del contrato novado, ampliando el término para el cumplimiento de

la prestación de la garantía de este último y señalando que la condición resolutoria queda modificada en cuanto a su plazo.

El día 4 de diciembre de 1990, en condiciones similares a la anterior, se produce una segunda «novación modificativa» que afecta parcialmente al anterior contrato, ampliando el plazo para el cumplimiento de la prestación y configurándose como prestaciones facultativas, cuya elección corresponde efectuar a «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», las dos siguientes: a) Cancelación de la hipoteca que grava el inmueble y compromiso de no vender los inmuebles, hasta la terminación de la obra; b) prestación de la garantía de la forma que venía indicada. Señalándose que llegado el día 21 de febrero de 1991, si no se hubiese realizado alguna de estas prestaciones, este hecho constituirá el presupuesto pactado como condición resolutoria de las dos relaciones jurídicas: el contrato de obra inicial y su novación y que el único medio hábil de acreditar el cumplimiento del evento ante el Notario y el Registro de la Propiedad será la certificación del Liquidador único de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación».

Llegado el día del vencimiento del nuevo término sin que la prestación se hubiera cumplido por «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», es expedida por el Liquidador único de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», la certificación referida, notificándose, además, este hecho a «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», mediante acta notarial, en la que se incluía también la comunicación de la decisión de la Compañía, de aceptar la retrocesión de los inmuebles al haberse cumplido la condición suspensiva. «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», contestó a dicho requerimiento mediante diligencia en el acta notarial.

VI

Presentada la escritura de novación junto con los otros documentos anteriormente citados en el Registro de la Propiedad, número 1 de Toledo, fueron calificados: Suspendida la inscripción del precedente documento por los defectos subsanables que a continuación se indican, a petición de don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala, Liquidador de la Sociedad «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», se practica anotación de suspensión por plazo de sesenta días, según establece el artículo 96 de la Ley Hipotecaria: en el tomo 985 del archivo, libro 477 de Toledo, folio 158, finca número 33.350, y al tomo 984 del archivo, libro 476 de Toledo, folios 171, 173, 179 al 191, 195 y 199, fincas números 33.251, 33.252, 33.255 a la 33.261, 33.263 y 33.265, anotaciones letras A: 1.º Es dudosa la validez de la novación modificativa propuesta, dada la dudosa validez del contrato de arrendamiento de obras compuesta de materiales, cuya novación ahora se pretende, por la ocultación que de su condición liquidador, y, de que la Entidad «Narima, Sociedad Anónima», estaba disuelta y en liquidación, hizo su representante don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala, al otorgarse las escrituras relativas a ese arrendamiento, a saber: el 5 de agosto de 1988, rectificadas y ratificadas por otra de 26 de noviembre del mismo año, ambas en Toledo, ante su Notario don Manuel María Rueda Díaz de Rábago. Ocultación reiterada, pues también se habían producido dichas omisiones en escrituras otorgadas —según datos del Registro—: —De poder a favor del citado representante por «Narima, Sociedad Anónima», en Junta universal, el 14 de septiembre de 1984, en Madrid ante el Notario don Francisco Castro Lucini. —De división horizontal de «Narima, Sociedad Anónima», actuando como representante la persona indicada, el 21 de septiembre de 1984, en Madrid, ante el Notario don Francisco Castro Lucini. —De diferentes ventas de fincas independientes de la división horizontal citada, otorgadas ante varios Notarios, por el mismo representante de «Narima, Sociedad Anónima». —De obra nueva, en construcción, y de agrupación otorgada por «Narima, Sociedad Anónima», actuando como representante la misma persona, en escrituras otorgadas en Toledo, los días 5 de agosto y 26 de noviembre de 1988, ante el Notario don Manuel María Rueda Díaz de Rábago. El acuerdo válido de disolución de «Narima, Sociedad Anónima», se tomó en Junta universal y por unanimidad el 20 de septiembre de 1979, nombrándose como Liquidador a don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala, concediéndole las facultades de los artículos 160 y 162 de la Ley de Sociedades Anónimas del año 1951; dicho acuerdo se protocolizó en escritura otorgada el 26 de septiembre de 1979, ante el Notario de Madrid don Fernando Marco Baró, con nota de liquidación del impuesto correspondiente, de fecha 23 de julio de 1980. Dicha escritura no ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hasta el 10 de octubre de 1990, asiento de representación número 982 del Diario 122, de fecha 24 de septiembre de 1990. Dadas las omisiones indicadas en la comparecencia y debido a la inscripción reciente del acuerdo social citado y posterior a las escrituras anteriormente relacionadas, no se pudo valorar en su momento la posible infracción por el representante de «Narima, Sociedad Anónima», en liquidación, de los artículos 160.3 de la Ley de Sociedades Anónimas del año 1951 y 272, c), y del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas vigentes; artículos 17 y 19 del Código de Comercio antiguo y actual, respectivamente, y 62, antiguo, 113 vigente y 93 antiguo del Reglamento del Registro Mercantil, y 154 Ley del año 1951 y 264 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas vigente.

entre otros, inscribiéndose sin objeción aparente alguna, las escrituras anteriormente relacionadas y el contrato de arrendamiento de obras, dando lugar a la aparición de terceros protegidos, la hipoteca contratada por «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», contratista, con el «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», respecto de las fincas que le correspondieron en el citado arrendamiento de obras, registrales 33.250, 33.251, 33.252, 33.255 a la 33.261, 33.263 y 33.265, por escrituras otorgadas en Toledo, el 5 de agosto y 26 de noviembre de 1988, ante el Notario de la misma don Manuel María Rueda Díaz de Rábago. La Registradora que inscribe no hace pronunciamiento alguno, sobre la conducta dolosa o culposa del citado representante, ni de la Sociedad Anónima en cuestión, por sus sucesivos acuerdos en Junta universal, omitiéndose su situación de disuelta y en liquidación, pero siguiendo el principio latino *nemo dat quod non abet*, entiendo que dichas Juntas universales no pudieron salvar el posible vicio que en el consentimiento se produjo en el contrato de arrendamiento de obra que ahora nos ocupa, por defecto de capacidad de obrar del representante de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», y todo ello, basándose en el principio de legalidad, en que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, que la inscripción no convalida los contratos nulos, y, que es doctrina generalizada que no se debe llenar el Registro de asientos dudosos, que creen falsas apariencias, y que contribuyan a la disolución del Registro con la realidad extrarregistral, fin contrario al que persigue dicha Institución (artículos 1, 18, 19, 33, 38, 65, 66 y 98 de la Ley Hipotecaria, y 97 a 136 del Reglamento Hipotecario). 2.º Puesto que sólo son posible objeto de novación, modificativa en este caso, los contratos válidos, mientras la autoridad judicial competente no se pronuncie sobre la validez del contrato objeto de la novación, ésta no es inscribible, artículos 1.208 y 1.204 del Código Civil, y sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1983. 3.º Dictaminados por el Juez la validez de uno y otro contrato, sólo sería inscribible respecto a la novación propuesta, la ampliación del plazo de la obra a ejecutar, y la condición resolutoria relativa a dicha ejecución o abandono, no así la condición resolutoria pactada garantizando la aportación de una póliza de seguro, dado que las partes han omitido la constatación de la resolución de la misma, dejándolo al arbitrio de cualquiera de las partes contratantes, infringiendo así toda la legislación que sobre obligaciones bilaterales o reciprocas establece nuestro Código Civil, —artículos 1.124 y 1.504—, siendo preciso el consentimiento a la referida inscripción parcial por el presentante, previsto en el artículo 429 del Reglamento Hipotecario. 4.º Debido a dicha omisión al no ser inscribible dicha condición resolutoria, tampoco lo es su cumplimiento, ni la consiguiente retrocesión de las fincas. 5.º Además, al no haberse allanado «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», en la contestación que formula al acta notarial de resolución de contrato que se le hizo por encargo de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», según nuestro Código Civil y numerosas sentencias del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, deberá ser la autoridad judicial competente, la que valore la resolución pretendida. El pretendido cumplimiento e incumplimiento de las partes contratantes, y la devolución justa de las contraprestaciones debidas entre las mismas, máxime teniendo en cuenta la existencia de la hipoteca citada, artículos 3.2, 6, 7, 1.120, 1.123, 1.124, 1.295 y 1.298 del Código Civil; artículos 9.2, 23, 37 y 34 de la Ley Hipotecaria, y 56, 175.6 y 51.6 del Reglamento Hipotecario; sentencias del Tribunal Supremo de: 17-2-1912, 19-6-1913, 7-1-48, 19-11-49, 10-3-50, 14-11-62, 24-10-75, 1-5-50, 9-5-90, 24-2-88, 26-1-88 y 17-6-88, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29-12-82, 17-9-87, 19-1-88, 2-2-88 y 4-2-88. 6.º Falta la nota de liquidación del Impuesto correspondiente en la escritura de novación —artículo 254 de la Ley Hipotecaria—. La precedente nota de calificación debe entenderse únicamente referida a las fincas que por el precitado arrendamiento de obras, pasaron a ser inscritas a favor de «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», antes citadas, ya que las demás derivadas del citado arrendamiento de obras, siguen inscritas a nombre de «Narima, Sociedad Anónima». Contra la precedente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Albacete, artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Toledo, 21 de mayo de 1991.—La Registradora.—Firma ilegible.

VII

Don Pedro Manuel Pérez de Ayala y López de Ayala, como Liquidador único de «Narima, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación (excepto el defecto 6.º), y alegó: 1.º Que en cuanto al primer defecto de la nota de calificación concierne a los actos anteriores, enumerados en la misma nota, que ya tuvieron acceso al Registro de la Propiedad, causando los respectivos asientos hoy vigentes y sin contradicción. La cita entremezclada que se efectúa en la nota de los preceptos de la antigua y vigente legalidad que rige la materia como presuntamente infringidos nos lleva, como cuestión de orden público, afirmando que los actos jurídicos han de ser evaluados con la legislación vigente en el momento en que se producen, y más aún cuando la nueva legalidad atribuye un efecto

más desfavorable, debiéndose tener en cuenta la garantía del artículo 25 de la Constitución Española. Lo que obliga a atender el derecho vigente a la fecha de producción de los actos, todos ellos anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1564/1989 de 22 de diciembre, por lo que habrán de regirse por la anterior legalidad, ya que la nueva nunca podrá tener efectos retroactivos. 2.º Que resulta extraño, teniendo en cuenta el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que el contenido del Registro sea el objeto de la calificación cuando debería constituir un «presupuesto». El asiento goza de una presunción de veracidad (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales. Que no puede ponerse en tela de juicio la eficacia de dicho derecho ni dejar de producir y desplegar sus efectos si no es por previa resolución judicial. Esto es lo que se produce en la nota. Que el contrato de obras con aportación de finca, dentro de la línea expuesta, se presume válido y eficaz y deberá prevalecer tal validez, así como la de los actos que lo precedieron o complementaron que accedieron al Registro. Que, en consecuencia, el argumento de la duda no es fundamento válido para denegar o suspender la inscripción interesada del posterior contrato de novación modificativa del anterior. 3.º Hay que señalar: A) La omisión junto a la denominación de la Sociedad de las palabras «en liquidación», unido a la falta de inscripción en el Registro del acuerdo de disolución. En estos puntos hay que observar: a) La personalidad jurídica de la Sociedad disuelta (artículo 154 de la Ley de Sociedades Anónimas) subsiste, como también, aun limitada, la actividad; b) La falta de inscripción obligatoria dará solamente lugar a responsabilidades y que se produzca frente a terceros la no oponibilidad de aquellos extremos que no hayan tenido acceso al Registro (artículo 93 del Reglamento del Registro Mercantil, Decreto de 14 de julio de 1956). B) La eficacia inmediata del acuerdo de liquidación, una vez adoptado, en orden a trasladar la representación de la Compañía al Liquidador tampoco determinaría ni la nulidad ni la anulabilidad de esos actos. Que se ha sostenido por la doctrina la eficacia inmediata del acuerdo de disolución que, por sí mismo y por el hecho de producirse (artículo 159 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951) desapodera a los Administradores, trasladando sus competencias y facultades al Liquidador. Este ejerce su cargo antes de proceder a su inscripción en el Registro Mercantil (artículo 159 antes citado) y así lo considera la doctrina. C) Que, por tanto, don Pedro Manuel Pérez de Ayala, desde el mismo momento que la Junta general universal de «Narima, Sociedad Anónima», adoptó el acuerdo de su disolución, habrá cesado como Administrador, y en el año 1988 sólo podía ostentar la representación de la Compañía en la condición de Liquidador que no acreditó ante el Notario al otorgar las escrituras más tarde ratificadas. D) La división horizontal de la finca y los actos tendentes a su rehabilitación, como «operaciones inscribibles en el proceso de liquidación y en las competencias del Liquidador». Que dicha división debe ser reputada a los efectos del artículo 160.3 de la Ley de Sociedades Anónimas como acto «normal» en el proceso de liquidación, además la Junta general ratifica por unanimidad con la presencia de todos los socios la operación referida; siendo, por tanto, una operación de la Junta. Esto puede hacerse extensivo a la «dación en pago de bienes». Esta doctrina es la declarada en la Resolución de 12 de febrero de 1986 y la mantenida por parte de la doctrina mercantil. E) La enajenación de inmuebles de la Sociedad «en liquidación» sin subasta pública. Que es cuestión distinta si el Liquidador por sí mismo puede o no enajenar bienes sin acudir al requisito de la pública subasta, impuesto por el artículo 160.4 de la Ley de Sociedades Anónimas. En este caso se puede afirmar que son operaciones de la Junta general y no del Liquidador, y éste en su actuación ha quedado relegado a ser simple ejecutor de las decisiones de la Junta y que, en todo caso, siempre sería válida la renuncia de los accionistas a la garantía de «venta en pública subasta», acordada en la Junta universal y por unanimidad, como considera la doctrina y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencias de 5 de mayo de 1965, 1 de mayo de 1983, 31 de mayo de 1985. Que, en conclusión: 1.º No es posible dudar de la validez del primitivo «contrato de obra-transmisión de fincas» suscrito por don Pedro Manuel Pérez de Ayala, en nombre de «Narima, Sociedad Anónima», y que tuvo acceso al Registro de la Propiedad; y 2.º En consecuencia, deben decaer los motivos primero y segundo de la nota de calificación. 4.º a) Que la condición resolutoria contenida en la cláusula cuarta, apartado B), es válida en derecho y debe ser reputada eficaz. En cuanto a su trascendencia real y consiguiente inscribibilidad, hecho que por referirse a actos con eficacia traslativa sobre bienes inmuebles dependerá del matiz de lo expresado por la voluntad de las partes al configurarse en el contrato (estipulación cuarta de la escritura de novación). b) Que, por otro lado, el verdadero fundamento de la cancelación de las inscripciones causadas en favor de «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», a causa del pago anticipado por «dación de bienes» que recibieron como precio del contrato de obra que no llegó a ejecutarse y que ahora se solicita, descansa en el consentimiento del beneficiario de aquellas inscripciones y en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Que desde el punto de vista de la calificación lo trascendente es el consentimiento inicial, prestado al configurarse la obligación en forma condicional, atendiendo a lo que dice el artículo 178.1 del Reglamento Hipotecario. 5.º Que parece que tampoco existe obstáculo para la inscripción en el Registro del hecho mismo de la resolución y de la eficacia real de la condición suspensiva de la que pende el con-

sentimiento prestado por «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», en la escritura de retrocesión de los inmuebles recibidos en su día por dicha Sociedad como pago anticipado para la ejecución de una obra que al decaer el contrato no va a ser ejecutada, cuyo pago carece de «causa» en sentido jurídico el desaparecer la contraprestación.

VIII

La Registradora, en defensa de su nota, informó: 1.º En cuanto al primer defecto. Que el problema lo origina el que el documento cuya inscripción se pretende no contiene un acto desligado del anterior inscrito, sino que es novación del mismo y, por tanto, implica la consideración del contrato novado, y en la novación aparece como uno de los otorgantes la Sociedad «Narima, Sociedad Anónima», en liquidación, cualidad que no se hace constar en el contrato originario, pero que de los datos aportados se desprende que la disolución es anterior al otorgamiento de la escritura de arrendamiento de obras y toda una serie de actos anteriores en los que se oculta la situación de la Sociedad, infringiéndose los artículos 160.3 de la Ley de Sociedades Anónimas y demás citados en la nota. Actos que, por otra parte, exceden de las facultades del Liquidador. Que el problema en cuanto a la novación en sí es doble: 1) En cuanto a su contenido implica una serie de actos, cuyo carácter liquidatorio no se ha justificado; 2) se plantea la duda si de inscribir la novación no se está contribuyendo a consolidar una situación dudosa e incrementado la diferencia entre lo inscrito y la realidad jurídica extrarregistral, pues no es correcto llenar el Registro de inscripciones confusas y de nula validez. 2.º En cuanto al segundo defecto. Que este no es sino consecuencia del primero. 3.º En cuanto al tercer defecto. Que la condición de la cláusula cuarta, apartado B), del contrato obra como previa a la condición resolutoria de la cláusula segunda que habla de transcurso de plazo para la ejecución de las obras contratadas; plazo, por otra parte, urgente al haberse prorrogado en la cláusula primera durante tres años, contados desde el 25 de julio de 1990. Pero, salvo el plazo de presentación de la póliza de seguro, tanto el cumplimiento como la eficacia de dicha condición, así como de la alternativa, se hace depender de la voluntad de una de las partes, «Narima, Sociedad Anónima», lo cual es contrario a los artículos 1.124, 1.504 y 1.256 del Código Civil. Que de haber procedido «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», de conformidad con lo prevenido en el artículo 433, párrafo segundo, *in fine*, del Reglamento Hipotecario, justo es admitir que, considerada en sí misma y sin perjuicios de los defectos 1.º y 2.º, la condición hubiera resultado parcialmente inscribible, excluyendo, además de lo que en ella hay de contenido puramente obligatorio, los extremos antes mencionados que conducen a su inadmisión, por cuanto suponen dejar al arbitrio de una de las partes la decisión sobre su incumplimiento; 4.º Que el vicio de esta condición hace como consecuencia no inscribibles los contratos posteriores; 5.º Que el requerimiento de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», aparece contestada por «Promociones San Bernardo, Sociedad Anónima», por diligencia extendida a continuación de dicho requerimiento y, por tanto, será la autoridad judicial competente quien deba decidir si la contestación está o no bien hecha o si el incumplimiento queda o no suficientemente probado, todo ello según la legislación y jurisprudencia citados en la nota de calificación.

IX

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota de la Registradora fundándose en que las actuaciones debatidas no plantean una situación de reactivación de la Sociedad disuelta, y lo que se ha producido son una serie de operaciones que rebasan el marco propio de la liquidación, concurriendo, además, una ocultación reiterada de ese estado por parte de la Sociedad interesada, dando así lugar a actos nulos, ajenos a su capacidad, contrarios a la legalidad y, por tanto, no registrables, y que tampoco la ratificación producida en Junta general vale a los fines pretendidos, pues la voluntad de la Junta no está por encima de la Ley.

X

El Procurador de los Tribunales don Trinidad Cantos Galdanay, en nombre de don Pedro Manuel Pérez de Ayala, Liquidador único de «Narima, Sociedad Anónima», «en liquidación», apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que lo que ha de ser investigado en este caso es la clasificación del vicio o vicios que aquejan a las escrituras ya inscritas, y hay que tener en cuenta: a) El carácter meramente declarativo de la inscripción obligatoria del acuerdo de disolución; b) el hecho de la identidad de persona que concurre en el Administrador único y el Liquidador también único, y c) a partir de estos datos hay que afirmar: a) Si la inscripción del acuerdo de disolución y del nombramiento de Liquidador no son constitutivos, los actos que realice la Sociedad en liquidación válidamente representada serán jurídicamente válidos, y b) que la Ley no sanciona con nulidad o anulabilidad los actos realizados en tales con-

diciones. 2.º Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 154, 158 y 159 de la Ley de Sociedades Anónimas. 3.º Que el contrato de arrendamiento de obra inscrito en el Registro de la Propiedad y, por tanto, la escritura de su novación, no incurre en vicios de nulidad ni anulabilidad y, menos aún de inexistencia a los que alude el auto. 4.º Que se acepta expresamente, en lo referente al tercer defecto de la nota, el que puede producirse una inscripción parcial, como autoriza el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, en relación con la inscribibilidad parcial de la condición resolutoria pactada en el apartado b) de la cláusula cuarta del contrato de novación, tal como queda configurada en la escritura de novación de 18 de octubre de 1990. 5.º Que la resolución del contrato de arrendamiento de obra por razón del cumplimiento de la condición resolutoria determina que la obra no pueda hacerse, por lo que cobra eficacia la condición suspensiva de la escritura de retrocesión de inmuebles, de 25 de julio de 1990; puesto que aquella transferencia queda «sin causa», por lo que no tiene sentido jurídico y es precisa la restitución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.115 y 1.256 del Código Civil; 1, 18, 38, 40, 66 y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. La primera de las cuestiones que el presente recurso plantea y a la que se refieren los defectos 1.º y 2.º de la nota de calificación, es la de decidir si puede acceder al Registro de la Propiedad la modificación de algunas de las cláusulas de un anterior negocio transmisivo ya inscrito, al advertir el Registrador —por los documentos ahora presentados— que cuando éste se otorgó, la Sociedad transmitente había adoptado y escriturado ya —aunque estaba pendiente su inscripción en el Registro Mercantil— el acuerdo de disolución, circunstancia esta que fue silenciada en el propio título inscrito al invocar el representante de la Sociedad su anterior condición de Administrador único en lugar de la entonces actual de Liquidador, estima el Registrador que no resulta clara la validez de la novación modificativa que ahora se pretende inscribir porque sólo es posible la novación de contratos válidos (defectos 1.º y 2.º de la nota).

2. Sin prejuzgar ahora sobre la concreta repercusión que la situación de Sociedad en disolución tiene en la validez y eficacia del negocio cuya modificación se pretende, es lo cierto que la presunción, a todos los efectos legales, de exactitud y validez del contenido del Registro (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), y la salvaguardia judicial de los asientos registrales (que han de producir todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud —*vid* artículos 1, 40, 82 de la Ley Hipotecaria—), no sólo impide que el Registrador pueda revisar la calificación del acto ya inscrito so pretexto de la aportación de nuevos documentos no tenidos a la vista en su día, sino que tal validez, en congruencia con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, deberá ser presupuesto inexcusable a la hora de decidir sobre la inscribibilidad de su modificación. Por otra parte, tampoco es admisible que, al amparo del actual conocimiento de esa circunstancia afectante al acto inscrito que entonces pasó desapercibida, el Registrador se limite a poner en entredicho la validez del acto ya inscrito, absteniéndose de toda calificación (tanto respecto de éste, en función de los nuevos datos conocidos, como de su pretendida modificación) hasta que recaiga declaración judicial confirmatoria de aquella validez, por cuanto es inequívoco que la posibilidad de reclamar una declaración judicial sobre validez o nulidad de los títulos inscribibles, no exime al Registrador del deber de formular su propio juicio, aun cuando éste se concrete al solo efecto de acceder, suspender o denegar el asiento que es solicitado (*vid* artículos 18 y 66 de la Ley Hipotecaria).

3. El tercero de los defectos de la nota no es objeto de recurso, toda vez que el recurrente admite en su escrito de apelación que no sean inscribibles aquellas expresiones que el Registrador en su nota e informe rechaza por ser contrarias a la exigencia general del artículo 1.256 del Código Civil, y a su más específica aplicación contenida en el 1.115 del Código Civil en sede de condiciones.

4. Rechazada en bloque, según el tercero de los defectos, la inscripción de la condición cuestionada, en el defecto cuarto se establece que «debido a dicha omisión al no ser inscribible dicha condición, tampoco lo es su cumplimiento ni la consiguiente retrocesión de las fincas». En su informe, el Registrador declara literalmente que «justo es admitir que considerada en sí misma y sin perjuicio de los defectos 1.º y 2.º, la condición (que ahora se analiza) hubiera resultado parcialmente inscribible, esto es, excluyendo, además de lo que en ella hay de contenido puramente obligatorio, los extremos antes reseñados que conducen a su inadmisión como un todo...»; en congruencia con estas afirmaciones el Registrador no puede ya limitarse a señalar que «el vicio en esta condición hace no inscribibles los contratos posteriores» —como afirma en su informe—, sino que deberá decidir si la retrocesión acordada cuya inscripción se pretende tiene o no encaje en aquella condición en la medida en que a su juicio resultaría inscribible, máxime si, como ocurre en el caso debatido, la retrocesión cuya inscripción se pretende deriva, no de no haberse presentado póliza de seguros que resulte suficiente a satisfacción del transmitente, sino de no haberse presentado, en el plazo previsto, ninguna póliza.

5. El último de los defectos impugnados hace referencia a la posibilidad de reinscribir a favor del transmitente determinados bienes cuando la retrocesión, acordada en la escritura de novación, había quedado sujeta a la condición de que el adquirente acreditara —en determinado plazo—, la constitución de fianza suficiente en garantía de 160.000.000 de pesetas; todo ello en virtud de acta notarial en la que el transmitente manifiesta que no se han acreditado estos extremos. Las partes habían estipulado expresamente que la falta de presentación de aquella fianza se acreditaría por medio de certificación expedida por el representante legal de la Entidad transmitente.

Ciertamente, el cumplimiento de tal condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte negocial en cuyo beneficio había de producirse la inscripción, por más que así se hubiese estipulado. Ahora bien, en el caso debatido, no puede negarse la admisión que de tal incumplimiento subyace en la respuesta del adquirente al requerimiento notarial que le formula el transmitente para que tenga por cumplida la condición suspensiva de que pendía la retrocesión, pues ante ese requerimiento, el adquirente elude toda manifestación sobre el incumplimiento de tal compromiso específico de garantía. No existe, pues, obstáculo a la reinscripción de la retrocesión acordada en favor del transmitente, sin perjuicio, claro está, de la subsistencia de las hipotecas constituidas después de la celebración del contrato originario, pero antes de la modificación en que se introdujo la retrocesión sujeta a la condición que ahora se desvuelve.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador en los extremos recurridos.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 30 de julio de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

20918 *RESOLUCION de 2 de septiembre de 1992, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se publican índices de referencia en el Mercado Hipotecario.*

En cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Dirección General de 20 de junio de 1986, se dispone la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de los siguientes índices de referencia del Mercado Hipotecario correspondiente al mes de julio de 1992.

- Tipo de interés medio de las cédulas hipotecarias emitidas en el semestre anterior: 10,52 por 100.
- Tipo de interés medio de la Deuda Pública con amortización entre tres y seis años, emitida en el semestre anterior: 11,45 por 100.

Madrid, 2 de septiembre de 1992.—El Director general, Manuel Conthe Gutiérrez.

20919 *RESOLUCION de 2 de septiembre de 1992, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hacen públicos los valores correspondientes al mes de julio de 1992 de índices de referencia de préstamos hipotecarios.*

En cumplimiento de lo establecido en la Resolución de esta Dirección General de 4 de febrero de 1991 («Boletín Oficial del Estado» del 9), complementaria de las de 20 de junio de 1986 y de 5 de diciembre de 1989, se dispone la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de los valores correspondientes al mes de julio de 1992 de los índices de referencia de préstamos hipotecarios, establecidos en dicha Resolución.

Definición del índice: Media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamos con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de vivienda libre, que han sido iniciados o renovados durante el mes de julio de 1992:

Clases de Entidades	Valor del índice — Porcentaje
Entidades oficiales de crédito	14,22
Bancos	15,07
Cajas de Ahorros	14,43
Sociedades de crédito hipotecario	14,69
Conjunto de Entidades	14,76

Madrid, 2 de septiembre de 1992.—El Director general, Manuel Conthe Gutiérrez.

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

20920 *RESOLUCION de 20 de agosto de 1992, de la Secretaria General Técnica, por la que se da publicidad al Convenio de Colaboración entre el Instituto Nacional de Empleo y la Comunidad de Madrid para la contratación temporal de trabajadores desempleados en obras y servicios de interés general y social.*

Suscrito entre el Instituto Nacional de Empleo y la Comunidad de Madrid un Convenio de Colaboración para la contratación temporal de trabajadores desempleados en obras y servicios de interés general y social, y en cumplimiento de lo dispuesto en el punto noveno del Acuerdo del Consejo de Ministros, adoptado en su reunión de 2 de marzo de 1990, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 20 de agosto de 1992.—El Secretario general Técnico, P. A., el Subdirector general de Coordinación de Transferencias e Informes, Luis A. Bas Rodríguez.

CONVENIO DE COLABORACION ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE EMPLEO Y LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID

Preámbulo

El Instituto Nacional de Empleo, como Organismo Autónomo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, entre otras funciones, tiene encomendada la gestión de programas de fomento del empleo que permitan compensar el insuficiente nivel de contratación en la esfera privada a través del empleo de trabajadores en paro por Organismos y Administraciones Públicas para la realización de obras o servicios de interés social y general.

En su virtud, en Madrid a 30 de julio de 1992, reunidos:

El excelentísimo señor don José Luis Fernández Noriega, Consejero de Economía de la Comunidad Autónoma de Madrid, nombrado por Decreto 56/1991, de 22 de julio («Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» del 23).

El ilustre señor don Ramón Salabert Parramón, como Director general del Instituto Nacional de Empleo, dependiente del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, nombrado por Real Decreto 608/1991, de 21 de abril («Boletín Oficial del Estado» del 22). Actuando ambas partes en el ejercicio de sus respectivos cargos, se reconocen mutua capacidad para la suscripción del presente Convenio y exponen:

Primero.—Que la finalidad principal de este Convenio es participar en la ejecución de la política del Gobierno, dirigida a la creación de puestos de trabajo y a la lucha contra el desempleo en general. Para lograr esta finalidad es necesaria la coordinación con el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social en el área de la Política de Empleo, estableciéndose los mecanismos adecuados para la formalización y seguimiento conjunto de las acciones concretas de fomento del empleo y formación profesional ocupacional con el fin de obtener la mayor eficacia de las mismas, por tanto, se orientarán hacia el desarrollo