

A diferencia del carácter puramente facultativo que la Ley de Sociedades Anónimas ha atribuido al régimen estatutario de funcionamiento del Consejo de Administración (cfr. artículo 141.1), de suerte que su silencio puede ser suplido por la atribución legal al propio Consejo de la facultad de autoorganización, la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada ha impuesto, caso de que el modo o uno de los modos de organizar la administración social sea la de órgano colegiado, la necesidad de establecer en los estatutos una disciplina mínima de su organización y funcionamiento que ha de alcanzar, en todo caso (artículo 57.1), a las reglas de convocatoria y constitución, así como el modo de deliberar y adoptar acuerdos por mayoría.

Si dentro de esa exigencia de preordenación de las reglas de convocatoria hay extremos cuya previsión pudiera considerarse innecesaria, tal es el caso de la necesidad de fijar un orden del día dadas las funciones atribuidas a dicho órgano y la permanente dedicación de sus miembros que implica un conocimiento puntual y detallado de la actividad de la sociedad (Resoluciones de 17, 18 y 19 de abril de 1991), otras como la forma, que en este caso no se cuestiona, o la antelación con que ha de hacerse, que es lo que se debate, si han de ser objeto de regulación. En la medida que la validez de la reunión, y con ello de los acuerdos adoptados, estará condicionada a la regularidad de la convocatoria, esos elementos esenciales para poder apreciarla han de estar predeterminados, si bien por lo que al plazo se refiere no existe un límite legal mínimo, de suerte que tan sólo estará condicionado por el que impone la racional posibilidad de concurrir en tiempo y situaciones normales al lugar de la reunión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión apelada.

Madrid, 5 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XII.

**25237** *RESOLUCIÓN de 6 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Luis Iragaray Huarte, en nombre y representación de la compañía «Tambarria, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Pedro Fernández Boado, Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 2, a inscribir una escritura de concesión de opción de compra, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Luis Iragaray Huarte, en nombre y representación de la compañía «Tambarria Sociedad Limitada», contra la negativa de don Pedro Fernández Boado, Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 2, a inscribir una escritura de concesión de opción de compra, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

### I

El 8 de noviembre de 1993, ante el Notario de Zaragoza don Manuel García Granero Fernández, la compañía mercantil «Otobox, Sociedad Anónima», representada por su Consejero-Delegado don Gabriel Beltrán Pica-peo, concedió opción de compra a favor de la también compañía mercantil «Inversiones Tambarria, Sociedad Limitada», representada por su Administrador don Juan Luis Iragaray Huarte, sobre tres fincas, estipulándose lo siguiente: «El precio de esta opción es el de un millón de pesetas, que el representante de la sociedad cedente confiesa haber recibido antes de este acto, por lo que formaliza a la sociedad cesionaria amplia carta de pago. Se fija como precio total de la venta de las tres fincas sobre las que se concede la opción, y que han quedado descritas anteriormente, para el supuesto de que la compañía mercantil «Inversiones Tambarria, Sociedad Limitada» hiciera uso de este derecho de opción dentro del plazo fijado, el que se derive de la asunción del crédito actualmente vigente con el «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima». En el apartado de cargas de las citadas fincas, se expresa que se hallan gravadas con una hipoteca a favor de la aquella entidad financiera, para responder de un préstamo de 492.000.000 de pesetas la primera, 768.000.000 de pesetas la segunda, y 19.200.000 pesetas la tercera.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento de opción de compra al no determinarse de manera cierta el precio estipulado para la adquisición de la finca, de conformidad con el artículo 14.2 del Reglamento Hipotecario y artículo 1.445 del Código Civil. Defecto insubsanable. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Excelentísimo Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para que declaren la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos citados. Zaragoza a 16 de febrero de 1994. Firmado.: Pedro Fernández Boado».

### III

Don Juan Luis Iragaray Huarte, en nombre y representación de la compañía «Tambarria Sociedad Limitada» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, alegando que el precio estipulado para la adquisición de las parcelas, en el caso de ejercitarse la opción, sí puede determinarse de manera cierta, aunque lo sea en un momento posterior al propio otorgamiento de la escritura en la que se otorgó la opción de compra, ya que el artículo 1.445 del Código Civil no obliga en ningún modo a que el precio se determine cuantitativamente en el momento mismo de la celebración del contrato, sino que permite que lo sea en un momento posterior (vid. artículos 1.447, 1.448 y 1.273 del Código Civil). Lo importante es que no haya necesidad de un nuevo acuerdo para ello o que la fijación no dependa del arbitrio de una de las partes. La expresión «la asunción del crédito actualmente vigente con el «Banco Español de Crédito, Sociedad Anónima», expresión ciertamente no demasiado afortunada —sigue diciendo el recurrente— puesta en relación con el apartado de «cargas» permite que simplemente preguntando al Banco Español de Crédito, un tercero en los términos del artículo 1.447 del Código Civil, se fije cuál era por todos los conceptos su crédito hipotecario frente a «Otobox, Sociedad Anónima» el día 8 de noviembre de 1993, para que el precio quede claramente fijado.

### IV

El Registrador de la Propiedad número 2 de Zaragoza, emitió el informe prevenido en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario, señalando que al contrato de opción de compra le falta el requisito de eficacia que es la determinación del precio cierto de adquisición de las fincas; que no cumple la exigencia del artículo 14.2 del Reglamento Hipotecario, ni puede, por tanto, hacerse constar el precio en la inscripción, impidiendo la extensión del asiento; y que este dato o circunstancia debe resultar en todo caso del título presentado para la inscripción. Desde la vertiente registral el principio de especialidad exige dar a conocer la extensión del derecho que se inscribe y uno de los elementos básicos del derecho de opción es el precio, que debe resultar cierto del mismo título o de un título complementario presentado con él. Los artículos 10 de la Ley Hipotecaria y 14.2 del Reglamento Hipotecario no dejan ningún margen a la posible determinación posterior del precio que, por tanto habrá de ser cierto en el momento de la inscripción misma. Además el precio ha de derivarse de la asunción del crédito, lo que exigirá una manifestación de voluntad, expresa o tácita por parte de quien asuma el crédito, es decir, del titular del derecho de opción. El problema hubiera podido solventarse si al contrato de opción de compra se hubiera incorporado como anexo la certificación bancaria acreditativa de la posición deudora de «Otobox, Sociedad Anónima».

### V

El excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón por Auto de fecha 22 de julio de 1994 estimó el recurso y revocó la nota de calificación registral por entender suficientemente cumplido el requisito de fijación del precio estipulado para la adquisición de la finca, exigido por el artículo 14.2 del Reglamento Hipotecario.

## VI

El Registrador apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones contenidas en su informe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.261–2.º, 1.271 y siguiente, 1.445, 1.447 a 1.450 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir un denominado derecho de opción de compra sobre tres fincas, habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias: a) según el exponendo I de la escritura calificada, las fincas en cuestión se hallan «hipotecadas en favor del Banco Español de Crédito para responder, la número uno de un préstamo de 492.800.000 pesetas; la número dos de 768.000.000 de pesetas; y la número tres de 19.200.000 pesetas, según escritura de 5 de septiembre de 1996; b) en el exponendo III se señala que «la hipoteca de que responden las tres fincas, que garantiza el préstamo concedido, se encuentra en situación de precontencioso, al no haberse abonado las cantidades pactadas en los plazos convenidos»; c) en la estipulación 4.ª se dice «se fija como precio total de la venta de las tres fincas sobre las que se concede la opción, para el supuesto en que la (concesionaria) hiciese uso de este derecho de opción dentro del plazo fijado (cuatro años), el que se derive de la asunción del crédito actualmente vigente con el Banco Español de Crédito»; d) El Registrador deniega la inscripción «por no determinarse de manera cierta el precio estipulado para la adquisición de la finca».

2. Es principio básico de nuestro sistema registral el de la adecuada delimitación de los derechos que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), lo que tratándose del derecho de opción de compra supone la determinación de los elementos integrantes del negocio de compraventa que habría de perfeccionarse en caso de su ejercicio, entre los cuales ha de figurar indudablemente el precio previsto (cfr. artículos 1261.2.º, 1271 y siguientes, 1445 y 1447 a 1450 del Código Civil).

En el caso debatido, no puede estimarse que la contraprestación prevista para el caso de ejercicio del derecho de adquisición establecido reúna el requisito de certeza. Por una parte, no resulta de modo inequívoco que el crédito a que se refiere la estipulación cuarta de la escritura calificada sea precisamente el garantizado con la hipoteca que recae sobre las fincas en cuestión (no se expresa siquiera, quién es el titular pasivo de ese crédito), y aun admitiendo esa correspondencia, queda indeterminado si la asunción es sólo del principal adeudado o incluye, además, todos aquellos desembolsos adicionales que incumban al deudor en virtud de la respectiva relación obligatoria (intereses moratorios, costas devengadas, etc); por otra, porque como la llamada asunción del crédito no se producirá sino en el momento del ejercicio del derecho de opción, será en este momento cuando pueda fijarse el importe del efectivo desembolso económico que la opción comporta, importe que además dependerá decisivamente de la conducta del propio concedente (el importe de la contraprestación variará según lo que éste haya pagado en el período de pendencia de la opción).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el Auto apelado.

Madrid, 6 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**25238** *RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Garage Ullés, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 2, don Carlos Permanyer Casas, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María José Blanchar García, en nombre de «Garage Ullés, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 2, don Carlos Permanyer Casas, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

La entidad mercantil «Garage Ullés, Sociedad Anónima», interpuso el 5 de octubre de 1992 ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Tarrasa, demanda de juicio declaratorio de menor cuantía, contra determinada persona, en reclamación de 4.622.088 pesetas de deuda, que dio lugar a los autos 346/92. Tras los trámites procesales oportunos fue dictada la sentencia en la que se condenaba al deudor demandado al pago de la cantidad de 3.662.048, a la entidad mercantil demandante. Que una vez que la citada sentencia devino firme se obtuvo la ejecución de la misma, procediéndose el 20 de septiembre de 1994 a la práctica de la diligencia de embargo de bienes del deudor, y, entre otros, se le embargó la mitad indivisa de una vivienda sita en el término de Caldes de Montbui, zona residencial Caldes Valls, parcela número 130 bis, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Granollers número 2, finca número 6.478. El 7 de noviembre de 1994, se libró, por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de los de Tarrasa, el preceptivo mandamiento de embargo dirigido al Registrador de la Propiedad, a fin de que se practicara la anotación preventiva de embargo sobre la finca antes citada.

## II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Granollers número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado a las diez horas treinta y cinco minutos del día 14 de noviembre de 1994, con el asiento número 1.851 al folio 113 del tomo 11 de Diario. Suspendida la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente documento por haberse observado el defecto subsanable de no acreditarse que la finca objeto de embargo no constituye la vivienda habitual de la familia del demandado o, en su caso, que la demanda ha sido notificada a su cónyuge según el artículo 144– 5.º del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 9 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, reformada por la Ley 8/1993, de 30 de septiembre, y en su lugar se ha tomado anotación preventiva de suspensión de anotación preventiva de embargo sobre una mitad indivisa de la finca perteneciente a don Juan Larios Martín, por el término de sesenta días, de conformidad al artículo 96 de la Ley Hipotecaria y artículos 164-169 de su Reglamento, en el tomo 2.080 del archivo, libro 140, de Caldes de Montbui, folio 220, finca número 6.478, anotación letra A, y denegada la anotación respecto a la restante mitad indivisa de la finca por constar inscrita a nombre de persona distinta al demandado. Granollers, 27 de enero de 1995.—El Registrador, firma ilegible».

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña María José Blanchar García, en representación de «Garage Ullés, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que los artículos 144.5.º del Reglamento Hipotecario y 9 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, alegados por el Registrador para denegar la anotación preventiva de embargo, establecen, de forma clara y taxativa, un único supuesto en el cual será necesario, bien la anotación del cónyuge, bien la anotación judicial, bien la notificación de la demanda al cónyuge, y es el que «la vivienda en cuestión pertenezca a uno solo de los cónyuges». Que el supuesto que se examina la vivienda pertenece por mitades indivisas a ambos cónyuges; por lo que teniendo en cuenta dicha circunstancia no son aplicables los artículos citados.

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la regulación establecida en el artículo 1.320 del Código Civil, según redacción dada por la Ley 11/1981, de 13 de mayo, se refería al caso en que la vivienda habitual fuese sólo de uno de los cónyuges con carácter privativo, pues tratándose de vivienda habitual ganancial la protección no era necesaria, en virtud de la obligación que impone el artículo 1.377 del Código Civil. 2.º Que a fin de coordinar el Código Civil con la legislación inmobiliaria registral, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 144.5.º del Reglamento Hipotecario, por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982. 3.º Que también hay que resaltar lo establecido en el artículo 9 de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña, reformada por la Ley 8/1993, de 30 de septiembre, inspirada en el artículo 1.320 del Código Civil y siguiendo las directrices del Derecho Comunitario. 4.º Que en Cataluña y en el Derecho Común no se plantea problema alguno cuando la vivienda habitual es de exclusiva propiedad de un cónyuge; el problema surge cuan-