

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA y ANDIA  
Registrador de la Propiedad

## DERECHO HIPOTECARIO

1. *Inscrito en el Registro un inmueble en virtud de una escritura en la que la compradora manifiesta encontrarse en estado de viuda, según resultaba igualmente del Documento Nacional de Identidad, que el notario autorizante tuvo: a la vista, es suficiente para rectificar el asiento, una posterior escritura de subsanación en la que la compradora manifiesta el error padecido y el marido presta su consentimiento a la compra, junto con la certificación del matrimonio y fe de vida del esposo.*

De ser ciertas las aseveraciones hechas por los comparecientes en la escritura calificada, quienes aportan además los documentos complementarios reseñados, se estará ante un supuesto de discordancia entre el Registro y la realidad, debido a una inexactitud del primitivo título que provocó la inscripción, y su rectificación precisará, conforme al artículo 40, apartado d) de la Ley Hipotecaria, el consentimiento del propio titular registral o, en su defecto, la resolución judicial correspondiente.

Habiendo prestado su consentimiento a la rectificación el titular registral, se plantea la duda acerca de si su identificación ha de hacerse mediante la fe de conocimiento directo del Notario autorizante del instrumento de rectificación, o si puede hacerse también por algún otro procedimiento legal, debiendo concluirse que el fedatario puede recurrir a cualquiera de los enumerados en el artículo 23 de la Ley del Notariado, tal y como sucede en el presente caso en el que se ha procedido a la identificación mediante los llamados testigos de conocimiento, al amparo del apartado a) del citado precepto.

Aun cuando en la certificación de matrimonio no coincide exactamente uno de los apellidos con el del marido de la compareciente probablemente debido a un error mecanográfico en la transcripción de una sola letra, y pese a la trascendencia que toda rectificación tiene en el Registro de la Propiedad —por modificar un asiento que produce todos sus efectos y que, según el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, lo que obliga a extremar el cuidado de la función registral al objeto de que no se practiquen asientos erróneos que lesionarían los intereses legítimos— no parece que tan pequeña anomalía que seguramente desaparecería al presentar una nueva certificación del Registro Civil, sea base suficiente para impedir la rectificación solicitada —tal como declaró la Resolución de 19 de enero de 1914— cuando

aparecen plenamente identificados los dos comparecientes y se ha cumplido lo ordenado en el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria. (Res. de 29 de septiembre de 1967, *Boletín Oficial* del 21 de octubre.)

2. *Los defectos de los títulos se harán constar en forma clara y precisa. Es idóneo el procedimiento seguido de subsanar los defectos mediante providencia, cuando como en este supuesto, los datos omitidos obraban en los autos. Si se trata de un procedimiento ejecutivo ordinario y se adjudican al acreedor la finca o fincas hipotecadas, será inscribible el testimonio del auto de adjudicación librado por el secretario judicial, sin que sea necesario otorgar escritura pública de venta que sólo deberá hacerse en los demás casos que contempla el artículo 224 del Reglamento Hipotecario.*

A) En el presente caso se observa que la nota extendida por el funcionario calificador en la providencia aclaratoria adolece de vaguedad al no señalar concretamente los defectos que observa en el título y limitarse a expresar que “no se han subsanado la totalidad de los señalados en la nota de 11 de junio último”, omitiendo así el cumplimiento de lo establecido en el artículo 106 del Reglamento Hipotecario, que exige se hagan constar los defectos en forma clara y precisa, e idéntica vaguedad se produce en el preceptivo informe, del que parece deducirse que la mayor parte de los defectos estarían subsanados si no fuese porque se contienen en una providencia a la que no se considera medio idóneo o adecuado.

B) Ha de reputarse idóneo el procedimiento seguido en la subsanación de defectos mediante providencia cuando como en el presente supuesto los datos omitidos obraban en autos, sin que implicara la adopción de acuerdos de fondo que variaran el mandato judicial contenido en el título, sino únicamente completar el mismo, a tenor de la exigencia contenida en la nota de calificación registral, para permitir la práctica de los asientos ordenados.

C) El artículo 224 del Reglamento Hipotecario establece claramente, que si se trata de un procedimiento ejecutivo ordinario —que es el seguido por el actor, conforme resulta de la lectura del auto dictado— y se adjudican al acreedor la finca o fincas hipotecadas, será inscribible el testimonio del auto de adjudicación librado por el Secretario judicial, sin que sea necesario otorgar escritura pública de venta, que sólo deberá hacerse en los restantes casos que el propio artículo 224 contempla.

D) Por último, el defecto central y primordial de todos los señalados —prelación o no de otros créditos y su consiguiente cancelación—, deberá ser resuelto en el segundo recurso planteado por el mismo interesado ya que en éste se ha limitado a solicitar la inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad de las fincas adjudicadas, y para ello no supone ningún obstáculo la existencia de las cargas que sobre las mismas pesen. (Res. de 23 de septiembre de 1967, *Boletín Oficial* del 23 de octubre.)

## DERECHO MERCANTIL

1 *Es inscribible una escritura de prórroga de una sociedad anónima autorizada antes del vencimiento del plazo que debía obrar como causa de extinción y que fue presentada en el Registro Mercantil con posterioridad a dicha fecha de vencimiento.*

A) El cumplimiento del término fijado en los Estatutos constituye una causa de disolución de la Sociedad, que deriva de una situación prevista en el acto fundacional que el mismo Registro Mercantil publica y, por tanto, es oponible a terceros, aun sin necesidad de una nueva inscripción; mas como quiera que es una causa basada exclusivamente en la voluntad de los socios, puede ser eliminada cuando éstos —con las formalidades requeridas— decidan la subsistencia de la Compañía, situación que puede producirse en diversos momentos, y que pueden resumirse así:

a) Que el acuerdo de la Junta, la escritura pública de prórroga y la inscripción en el Registro Mercantil se realice antes del vencimiento del plazo, en cuyo caso no puede, desde luego, haber cuestión alguna acerca de la prórroga y subsistencia de la Sociedad.

b) Que tanto la mencionada escritura como la inscripción sean posteriores al día fatal del vencimiento de la Sociedad, problema tratado ya en relación con una posible reactivación del ente social extinguido y en el que la Dirección General, en base a la literal redacción de artículo 152 de la Ley de Sociedades Anónimas, y a no hallar solución técnica satisfactoria ordenadora de la realidad de los hechos, cuando éstos, sin disfrazar posibles fraudes fiscales o de otra índole, merecieran protección, se mostró en general, contrario a tal posibilidad, según las Resoluciones de 6 de junio de 1962 y 18 de enero de 1958.

c) Que la escritura se otorgue antes del vencimiento del plazo, pero la inscripción en el Registro se pretenda practicar después, en cuyo supuesto, tratándose de Sociedades de Responsabilidad Limitada, las Resoluciones de 4 y 19 de octubre de 1965 admiten la validez e inscribibilidad de tal prórroga.

B) En el presente caso, al cubrir la fe notarial —otorgamiento de la escritura dos meses antes del vencimiento— el acuerdo de prórroga, queda patente la voluntad de los socios de que la Sociedad perdure y continúe desarrollando su actividad, por lo que si al pretenderse la inscripción del acuerdo una vez transcurrido ahora el plazo estatutario, de la Ley, apoyándose en el desacreditado e injusto brocardo "*in claris non fit interpretatio*", de una parte se anularía el acuerdo de los socios, contrario a la disolución de la Sociedad, y de otra se impondría ésta de pleno derecho y a todos los efectos, produciéndose, pues, sin presumible ventaja para nadie y contradiciendo la realidad, una situación anómala entre lo querido por los interesados que actuaron lícitamente en su momento oportuno, y una tajante consecuencia legalista, que obligaría a la liquidación y a la correspondiente cancelación registral.

C) En toda aplicación ponderada de la norma no ha de olvidarse el

relieve que, además del elemento gramatical, con frecuencia en los textos desatendido y desacertado —insuficiente por sí sólo para alcanzar el verdadero sentido de la norma— adquiere el elemento lógico, siempre inducible, el cual, debidamente apreciado y junto con los demás criterios interpretativos, puede llegar a extender la aplicación del principio más allá de los términos aparentemente fijados en la Ley, o bien restringir rigurosamente su contenido, sin llegar nunca a una interpretación abrogante, que conduciría a excluir la aplicación del precepto al caso concreto contemplado, por lo que se debe extremar el cuidado y tratar de ver, cuando tantas otras ventajas prácticas lo abonan, y ningún riesgo de indefensión lo contradice, si puede cohonestarse la voluntad social de prórroga con el contenido del artículo 152 para lo cual procede examinar los efectos que produce el acuerdo de la prórroga en relación con la propia Sociedad, con los accionistas individualmente considerados y, por último, con los terceros y acreedores.

D) En cuanto a la propia Sociedad, es indudable, como se ha dicho, su derecho a decidir la continuación de la vida social, mediante la modificación de sus Estatutos y con sujeción al principio mayoritario —en este caso reforzado— y demás formalidades legales, todo ello en base a que durante la vida de la Sociedad, en caso de conflicto entre el interés colectivo —prórroga— y el individual —derecho a la cuota de liquidación en caso de no acordarse la prórroga—, la Ley opta por el primero, y somete a aquél a todos los accionistas que ya participan en la formación de la voluntad social con su derecho de voto, conforme a lo cual cabría pensar que al disidente pudiera corresponderle un derecho de separación, como el que la Ley le confiere en ciertos casos —así en el artículo 85 o el 135 y el 144—, pero que en este supuesto ni la Ley ni la jurisprudencia —así la sentencia de 5 de octubre de 1956— les reconocen.

E) Adoptado el acuerdo de prórroga dentro de tiempo hábil y por unanimidad, no puede suponer un obstáculo a la misma el derecho individual de los accionistas a la cuota de liquidación que tendrían en caso de no haberse prorrogado, ya que tal derecho no puede concebirse más que como una limitación de los poderes de la Sociedad, y facultada la Junta para llevar a cabo la prórroga sería excesiva la tutela de aquel derecho al encontrarse con una clara voluntad social contraria a éste, cuestión que sería diferentes —lo que aquí no ocurre— si el acuerdo se adoptase una vez transcurrido el término de duración de la Sociedad, porque entonces, al hallarse la Sociedad en fase de liquidación, la Junta no tendría más facultades que las señaladas en los artículos 154 y 159 de la Ley, y sólo podría disponer de los bienes sociales a los fines de la liquidación, más no dar un destino particular a la cuota del socio sin su consentimiento.

F) Al no haberse inscrito la escritura de prórroga antes del transcurso del término, se produce, es cierto, la anormal situación de que, siendo válido el acuerdo y obligatorio para la Sociedad y accionistas, por la publicidad del Registro Mercantil aquélla aparece, virtualmente al menos, disuelta frente a terceros y acreedores, y de conformidad con los términos literales del artículo 152 de la Ley debería entrar en fase de liquidación y,

con arreglo al artículo 159, cesar la representación de los Administradores, para nuevos contratos y contraer nuevas obligaciones, bajo la sanción de la consiguiente responsabilidad, situación que recuerda y reproduce, sólo hasta cierto punto, la que existe en el momento fundacional entre la constitución de la Sociedad por escritura pública y su inscripción en el Registro Mercantil, problemática que trata de resolver el artículo 7 de la Ley, y aunque, y ello es obvio, no quepa la aplicación analógica de este precepto, en tanto dure esta situación transitoria y la escritura se inscriba, cabrá aplicar siempre —conforme declaró la citada Resolución de 4 de octubre de 1965— el artículo 24 del Código de Comercio, de manera que de lo no inscrito no resulte perjuicio para tercero, quién podrá, sin embargo, invocar lo favorable, con lo que la situación de terceras personas, especialmente de los posibles acreedores sociales es, evidente, más favorable que si se hubiere producido una forzosa liquidación de la Sociedad, por nadie deseada.

G) A mayor abundamiento —y son circunstancias de hecho muy dignas de ser tenidas en cuenta, porque, en definitiva, forzoso es reconocerlo, viene a acusar imperfecciones del sistema, cuya consecuencias, aunque sólo fuera en beneficio del mismo, no deben ser más agravadas—, que si bien los Administradores pudieron haber hecho uso del derecho que confiere el artículo 33 del Reglamento del Registro Mercantil, de retirar el título una vez extendido el asiento de presentación, a fin de verificar el pago del Impuesto, como quiera que el acuerdo se adoptó con bastante anterioridad por la fecha del vencimiento del plazo, era lógico suponer que se procedería por la Oficina Liquidadora a su liquidación antes de ese día, lo que no ocurrió. (Res. de 17 de octubre de 1967, *Boletín Oficial* del 30 de octubre.)

2. *La expresión utilizada en la escritura para fijar el quorum de asistencia en las reuniones del consejo de que "asistan o estén representados la mayoría absoluta de los consejeros" equivale a la que emplea el artículo 78 de la Ley de Sociedades Anónimas en el primer inciso de su párrafo primero.*

La Ley de Sociedades Anónimas, en su artículo 78, ha pretendido, sin duda, que el número de Consejeros presentes sea superior al de ausentes, lo que se logra siempre con la asistencia de la mayoría absoluta de sus miembros, que coincide con la mitad más uno de éstos cuando el número de Consejeros es par, que difiere de dicha mitad más uno cuando su número es impar, ya que en este caso la aplicación literal de la expresión de la Ley nos daría una cifra decimal inaplicable a las personas físicas y que debería ser redondeada, bien por defecto —con lo que coincidiría con la mayoría absoluta—, bien por exceso —con lo que el número de Consejeros presentes excedería en tres unidades del de ausentes—, por lo que la minoría, en forma negligente o maliciosa podría impedir la válida constitución del Consejo, resultado claramente contrario a los principios dominantes en la Sociedad Anónima y evidentemente no deseado por el legislador. (Res. de 19 de octubre de 1967, *Boletín Oficial* del 4 de noviembre.)