

No son inscribibles los acuerdos adoptados por una Junta General convocada por quien dice ser «administrador saliente» y es, en realidad, uno de los miembros del Consejo de Administración, cuyo cargo está caducado y cancelado en el Registro Mercantil. La posibilidad de que administradores con cargo caducado realicen la convocatoria de Junta bajo la condición de «administradores de hecho» debe entenderse limitada a supuestos de caducidad reciente (hasta la celebración de la primera Junta General o hasta que transcurra el plazo en que debiera haberse convocado la primera Junta General Ordinaria en la que pudieran realizarse los nuevos nombramientos).

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS,
EMILIANO CANO FERNÁNDEZ
y MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

CALIFICACION. DATOS EXTRARREGISTRALES.—CONOCIDO POR EL REGISTRADOR, POR ESCRITO RECIBIDO DEL JUZGADO QUE NO HA CAUSADO ASIEN TO ALGUNO, QUE EXISTE ABIERTO PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTRA EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD OTORGANTE DE UNA ESCRITURA PRESENTADA, NO PROCEDE LA SUSPENSION DE LA INSCRIPCION NI LA PRORROGA DEL ASIEN TO APLICANDO EL ARTICULO 432.1.D) RH, POR CUANTO QUE EL REGISTRADOR, AL REALIZAR LA CALIFICACION AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 18 LH, DEBE ATENERSE A LOS DATOS RESULTANTES DEL TITULO PRESENTADO Y DE LOS LIBROS DEL REGISTRO. (RESOLUCIÓN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2000. BOE DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

RESOLUCION de 30 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, don Luis Infante y Sánchez-Torres, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Severino Martínez Izquierdo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, don Luis Infante y Sánchez-Torres, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 10 de enero de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez, como sustituto de don José María Regidor Cano, don Severino Martínez Izquierdo y su esposa compraron a «Bogey, Sociedad Anónima», una parcela de terreno en Ciudalcampo, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, finca registral número 26.626 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, fue calificado con las siguientes notas: «Presentado el precedente documento el 29 de los corrientes, bajo el número

675 del Diario 22 de esta oficina, se suspende la inscripción solicitada a resultas de lo que determine el Juzgado de Instrucción número 24 de los de Madrid, que instruye Diligencias Previas 2.2409/90-P, seguidas entre otros, contra don Manuel Jorge Manrique Tenorio, representante de la sociedad vendedora, a cuyo Juzgado se ha comunicado la práctica de este asiento de presentación, mediante oficio de fecha de hoy, a los efectos de la posible aplicación del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario. San Sebastián de los Reyes, 30 de enero de 1997. El Registrador. Fdo.: Luis Infante y Sánchez-Torres». Posteriormente fue objeto de la siguiente nota: «Habiéndose contestado por el Juzgado de Instrucción número 24 de Madrid, a mi oficio de 30 de enero de 1997, con el número 4 de salida, mediante comunicación de 10 de los corrientes, recibida por correo el mismo día, en el sentido de mantener en todo su contenido la Resolución de 22 de junio de 1990, que sigue teniendo carácter de firme (por estar pendiente de resolver el recurso de Apelación interpuesto contra el auto de 28 de septiembre de 1996, del referido Juzgado, por el que se acordó el levantamiento de la Medida Cautelar de no inscribir), queda prorrogado el asiento de presentación número 2249/90-P, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 432, 1.º D del Reglamento Hipotecario vigente. San Sebastián de los Reyes, 17 de febrero de 1997. El Registrador. Fdo.: Luis Infante y Sánchez-Torres».

III. El Letrado don Severino Martínez Izquierdo, interpuso recurso gubernativo contra las citadas calificaciones, y alegó: Que los compradores renunciaron en la escritura al derecho de solicitar información registral del estado de cargas de la finca. Que la nota de calificación de 30 de enero de 1997 no se compadece con el artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario, carece de cualquier apoyo legal y supone un perjuicio económico y moral importante para el comprador, que tiene su origen en la insuficiente información registral de la finca objeto de transmisión. Que la nota de calificación de 17 de febrero de 1997, de prorrogar el asiento de presentación número 675, carece de apoyo legal y no tiene sustento en el artículo reglamentario citado y origina un perjuicio moral y económico, cuyo origen es el mismo que el anterior. Que tales afirmaciones se apoyan en los siguientes fundamentos de derecho: I. Que en lo referente a la nota de 30 de enero de 1997, el artículo 432.1.ºd) del Reglamento Hipotecario no habla en ningún caso de suspender la inscripción; no ampara el supuesto de suspensión. Es el Registrador quien comunica al Juzgado de Instrucción número 24 de Madrid que determine acerca de la práctica o no de la inscripción registral, y dicha comunicación carece de todo amparo normativo. Que se considera que es palmario lo siguiente: a) El Registrador conocía la existencia de un mandamiento judicial que establecía una limitación a la libre transmisión de la finca; b) Que dicho auto no tuvo acceso al Registro, a pesar de que afectaba a la libre disposición de la finca; c) Que esa ausencia de inscripción y la imposibilidad de que la misma fuera conocida por terceros, la conocían el Registrador y el Juez, y que esa ausencia podía perjudicar la buena fe de un tercero, como ha sucedido. II. Que en cuanto a la nota de 17 de febrero de 1997, de su lectura se confirma: a) Que existía una resolución limitadora del derecho de propiedad; b) Que la resolución tiene fecha de 22 de junio de 1990, con antigüedad de casi siete años. Que el Registrador olvida el carácter y esencia del Registro, la publicidad y con su conducta negligente perjudica a terceros de buena fe. III. Que el artículo citado por el Registrador establece que debe existir un mandamiento judicial ordenando la no inscripción de la venta y prorrogando

el asiento de presentación. Que aquí los hechos han acaecido de manera distinta, ha sido el Registrador quien después de suspender la inscripción sin amparo normativo alguno se ha dirigido al Juzgado de lo Penal, y éste a su instancia ha acordado la prórroga del asiento de presentación. Que el Registrador conocía con toda precisión esa limitación de la propiedad y, sin embargo, se reservó ese conocimiento exclusivamente para él. IV. Que es obvio que aquí no existe procesado alguno y menos la entidad que ha otorgado la venta ni su representante, porque de la propia calificación se deduce que ha sido dictado un auto de sobreseimiento en dichas diligencias y que dicho auto ha sido recurrido. V. Que el Registrador también ha ignorado lo establecido en el artículo 170 del Reglamento Hipotecario. VI. Que de todo lo anterior se debe concluir que: a) El Registrador ha incumplido lo establecido en el artículo 7 del Reglamento Hipotecario; b) No puede ampararse el Registrador para suspender ni para prorrogar el asiento de presentación en el artículo 432.1.ºd), porque cualquiera que sea la resolución judicial, son obvias las siguientes cuestiones: 1.º Que no existe un mandamiento judicial estando vigente el asiento de presentación; 2.º Que aunque lo hubiere tratado no ampara nunca la suspensión; 3.º Que es el Registrador quien se ha dirigido al Juzgado y no el Juzgado al Registrador; 4.º Que la operación ha sido otorgada por una persona que no está procesada.

IV. El Registrador, en defensa de la nota de calificación, informó: 1.º Que puede ser cierto que no exista norma con rango de ley que impida la inscripción del título calificado, pero no lo es menos que la aplicación del artículo 432.1.ºd) del Reglamento Hipotecario, no puede ser enervada y máxime cuando aquella aplicación es invocada por la jurisdicción penal, careciendo el funcionario calificador de competencia para determinar si dicho precepto reglamentario se ajusta o no a la Ley Hipotecaria, facultad exclusiva del orden jurisdiccional contencioso-administrativo. 2.º Que si tal defecto faculta al Registrador a prorrogar el asiento de presentación hasta la terminación de la causa, es para que se suspenda la inscripción, toda vez que si ésta se practicara, se cancelaría tácitamente dicho asiento de presentación. Que con dicha prórroga queda protegido el adquirente del título suspendido frente a cualquier asiento posterior que pudiera presentarse dentro de la prórroga y ello para el caso de que la medida cautelar de no inscribir fuera levantada por el Juez Instructor. 3.º Que el Registrador y el Juez Instructor conocen la esencia del Registro, inspirada fundamentalmente en los principios de legitimación y fe pública registral; pero tampoco desconocen los contados casos en que puede quebrar la seguridad registral. Que no podrá negar el recurrente que su adquisición onerosa, de buena fe y trayendo causa de persona con *ius disponendi*, según el Registro, podrá quedar enervada, aún inscrita, si la sociedad vendedora hubiese sido declarada en quiebra, sin que tal situación de insolvencia hubiere tenido acceso registral al tiempo de presentarse para su inscripción la correspondiente escritura de compraventa cuya fecha fue posterior a la retroacción de la quiebra. Que en tal hipótesis el artículo 878 del Código de Comercio, en relación con el 13 de la Ley Hipotecaria, no dejan resquicio alguno para evitar la nulidad absoluta de tal enajenación con efectos incluso frente a terceros hipotecariamente protegidos, según reiterada jurisprudencia. Que otro caso que puede enervar el principio de seguridad registral es precisamente el del artículo 432.1.ºd) del Reglamento Hipotecario, que se entendió que su interpretación había de acomodarse a la reforma procesal de la Ley Orgánica 7/1988, de 28 de diciembre, en la que medidas cautelares del

nuevo artículo 785.8.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pueden incluir las del precepto reglamentario citado, siempre que aquéllas se adopten en forma de auto recurrible en los términos del artículo 787.1 de la misma Ley, que es lo que en este caso ha sucedido. Que a tal razonamiento se llegó en la nota de calificación de 30 de julio de 1990, y en cuyo apartado segundo se fundamenta el deber de colaboración con la autoridad judicial. Que si el recurrente no hubiera renunciado a obtener la oportuna información registral por conducto notarial, hubiera dispuesto de la oportuna información. 4.º Que se niega el incumplimiento de los artículos 7 y 170 del Reglamento Hipotecario, no sólo en cuanto al primero, porque no se ha puesto en duda la naturaleza como derecho inscribible de la compraventa formalizada en el título cuya suspensión se acordó, sino en cuanto al segundo, porque no hubo lugar a tomar anotación preventiva por defecto subsanable en el Libro especial, ya que lo que se ordenaba por el señor Magistrado-Juez Instructor no era la práctica de anotación preventiva alguna, sino un *non facere* consistente en no practicar determinado asiento de inscripción. 5.º Que el mandamiento judicial previo es de 22 de junio de 1990, y el auto es de 28 de septiembre de 1996, acordando el levantamiento de la medida cautelar adoptada, y como dicho auto no es firme, no se ha procedido a ejecutar el levantamiento de la misma. Que, en conclusión, cabe afirmar que si el recurrente no hubiera voluntariamente renunciado, al amparo del artículo 147 del Reglamento Notarial, al oportuno informe registral, hubiera dispuesto de la información adecuada.

V. El Notario autorizante de la escritura informó que en la misma la parte adquirente renunció a solicitar información registral del estado de cargas de la finca, de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Notarial.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en que el artículo 432.1.ºd) del Reglamento Hipotecario es de obligado cumplimiento, ampara la suspensión de la inscripción, que no constituye irregularidad alguna la comunicación que hace el Registrador al Juzgado.

VII. El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 9 y 118 de la Constitución Española; 1 y 6 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 32, 40, 82 y 296 de la Ley Hipotecaria, y 432.1.d) del Reglamento Hipotecario.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa de determinado inmueble que en ese momento aparecía inscrito a nombre del vendedor y libre de cargas, el Registrador, según una primera nota de 30 de enero de 1997, suspende su inscripción «a resultas de lo que determine el Juzgado de Instrucción número 24 de Madrid, que instruye diligencias previas número..., contra... el representante de la entidad vendedora, a cuyo juzgado se ha comunicado la práctica de este asiento de presentación... a los efectos de la aplicación del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario».

Por nota posterior de 17 de febrero del mismo año, prorroga el asiento de presentación de ese documento, de conformidad con el precepto reglamentario antes referido, hasta la conclusión del procedimiento abreviado número..., toda vez que por dicho Juzgado de Instrucción número 24, se ha contestado en el sentido de mantener en todo su contenido la Resolución de 22 de junio de 1990, que sigue teniendo carácter de firme. En esta Resolución se ordenaba al Registrador que en virtud de las diligencias previas número..., que se se-

guían contra determinadas personas, «se abstuviera de practicar operación alguna de inscripción sobre determinadas fincas, entre las cuales figuraba la ahora cuestionada, limitándose a extender asiento de presentación y prorrogar su vigencia por medio de nota hasta la terminación de la presente causa». Tal resolución no dio lugar a asiento principal alguno en los libros del Registro.

2. Si se tiene en cuenta: *a)* Que es doctrina reiterada de esta Dirección General que las normas que regulan el funcionamiento del Registro de la Propiedad, en tanto que institución encaminada a la protección del tráfico jurídico y cuyos pronunciamientos tienen eficacia *erga omnes*, tienen carácter de *ius cogens*, y que a ellas deberá atenderse el Registrador en el desenvolvimiento de su actuación (cfr. arts. 9 de la Constitución Española, 1 y 6 del Código Civil y 296 de la Ley Hipotecaria; *b)* Que entre estas normas destaca la establecida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual la calificación registral deberá fundarse exclusivamente en lo que resulte del título o de los libros a su cargo, sin tener en cuenta los datos que le consten por conocimiento personal ni, menos aún, títulos que siendo inscribibles no hubieran sido inscritos (cfr. arts. 13, 17 y 32 de la Ley Hipotecaria); *c)* Que no se han opuesto al documento calificado otros defectos, y que el Registro publica una titularidad plena y libre a favor del vendedor de la finca vendida al no existir ningún asiento, ni principal ni provisional, que venga a cuestionar sus facultades dispositivas; habrá de revocarse el defecto impugnado; sin que pueda alegarse en contra la existencia de esa resolución del Juzgado de Instrucción número 24 de Madrid que, por razones que no son del caso analizar ahora, no produjeron ningún asiento registral y, por tanto, no puede ser tenida en consideración; ni tampoco un pretendido deber de colaborar con la Administración de Justicia, deber que sobre ser indudable (cfr. art. 118 de la Constitución Española), debe canalizarse registralmente a través de los cauces que el propio Ordenamiento establece al efecto, a fin de coordinarse con el necesario respeto y salvaguarda de los intereses de terceros ajenos al procedimiento judicial, de modo que omitidas las medidas legalmente previstas al efecto (por ejemplo, la prohibición de disponer debidamente anotada), ello no puede producirse después en perjuicio de terceros que confiaron en unos pronunciamientos registrales —que se presumen exactos y válidos en tanto no sean desvirtuados judicialmente, según declara el art. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria— que garantizaban la libre disponibilidad por el vendedor del inmueble cuestionado.

Por lo demás, no cabe invocar la aplicación del artículo 432.1.d) del Reglamento Hipotecario, precepto que con independencia de su acierto y legalidad —lo que aquí no ha de prejuzgarse— contempla la hipótesis de presentación del mandamiento judicial en ese artículo contemplado, después de la enajenación otorgada por el querellado pero antes de su inscripción, supuesto distinto del ahora debatido, cual es, la oponibilidad a tercero de una resolución judicial no inscrita ni anotada.

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

Madrid, 30 de septiembre de 2000.—La Directora General, *Ana López-Montís Gallego*.

Excma. Sra. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

COMENTARIO

La doctrina contenida en esta Resolución en cuanto a que el Registrador al realizar la calificación, según lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe atenerse sólo a los datos resultantes del título presentado y de los libros del Registro, es, en principio, impecable; sigue la línea marcada en otras varias anteriores. Si en el folio de la finca no aparecen cargas o limitaciones para disponer del dominio, aunque existan en la realidad, no se producen efectos frente a terceros, tal como disponen los artículos 13 y 32 de la Ley.

Hasta aquí, todo claro. Pero no hay regla sin excepción, como puede suceder en este caso, cuyas circunstancias concurrentes es preciso tener en cuenta para mejor enjuiciar la actuación del Registrador que suspende la inscripción solicitada y que da lugar al recurso.

Las actuaciones, un tanto complejas, arrancan del Auto dictado el 19 de febrero de 1982 por el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid, por el que se declara en situación de quiebra necesaria a la Sociedad Mercantil «C., S.A.», dueña de las fincas en cuestión. Pero, por otro Auto del mismo Juzgado de 29 de mayo de 1989, se autorizó a la sindicatura de la quiebra para enajenar parcelas con ciertos requisitos, cumplidos los cuales se inscribieron las ventas efectuadas durante el intervalo de casi un año que transcurrió hasta la revocación de dicho Auto permisivo, que tuvo lugar por providencia de 17 de enero de 1990.

Poco tiempo después, el 22 de junio de 1992, entra en juego la vía penal, pues el Juzgado de Instrucción número 24 de Madrid dirige al Registro un mandamiento en el cual se hace constar que se siguen diligencias previas por querrela interpuesta contra los representantes de dicha sociedad propietaria, acusados de falsedad de documentos y otros delitos. En consecuencia se ordena que, con relación a setenta parcelas que se relacionan, se abstenga el Registrador de practicar operación alguna de inscripción, limitándose a extender asiento de presentación y prorrogar su vigencia hasta la terminación de la causa. Como puede verse, sin citarlo expresamente, el Juzgado acude al artículo 432.1.ºd) del Reglamento Hipotecario.

Este mandamiento no se anotó porque, como dijo el Registrador en su nota de calificación, «no se determinaban con precisión el o los asientos a practicar, que cabe deducir pudieran ser los de anotación preventiva de prohibición de disponer, a que se refieren los artículos 26.2.º de la Ley Hipotecaria en relación con el 164.4.º y 9.º de su Reglamento». Contra esta nota no se interpuso recurso alguno. Además, por el Registrador se comunicó al Juzgado el contenido de la misma nota calificadora, explicando la conveniencia de procederse a la anotación de prohibición de disponer. No hubo respuesta alguna. Por otro lado, tampoco cabía anotar la querrela por sí sola, que no se acepta por la generalidad de la doctrina ni por la propia Dirección General, como se ha resuelto con fechas 1 de abril de 1941, 9, 10 y 11 de diciembre de 1992, y 13 de diciembre de 2000.

La situación se complica más cuando, con fecha 31 de mayo de 1995, cierto señor, alegando ser titular de una parte de las acciones de la entidad quebrada y por tener interés directo en conservar el patrimonio de la misma, dirige escrito a la Dirección General denunciando que el Registrador había inscrito la venta de varias parcelas, posiblemente en el intervalo permisivo dicho; en el expediente quedó probada que la actuación del Registrador había

sido correcta y se acordó el archivo de las actuaciones. De todos modos, fue un aviso de la situación y una evidente prevención para lo sucesivo.

En efecto, todo esto supone que, aparte de la notoriedad evidente del caso, tanto en San Sebastián de los Reyes como en Colmenar Viejo, lugares por los que se extiende la problemática urbanización, existía en el Registro la suficiente constancia documental de la situación anormal de la sociedad y de sus representantes en cuanto a sus facultades de disposición. Por ello, al presentarse nuevas escrituras, la actuación normal y más aconsejable era comunicarlo al Juzgado de Instrucción que conoce de la querrela para que dispusiese en consecuencia.

Creemos que no hubo oficiosidad, sino prudencia, en el Registrador, y que dio como resultado que dicho Juzgado de Instrucción haya confirmado en toda su vigencia el mandamiento de 1990, que ordenaba abstenerse de practicar operaciones sobre estas fincas.

Con razón, en el informe al recurso, el Registrador aducía que se trataba de defender al adquirente, que no pidió los normales informes previos, de la posibilidad de que su compra pudiera quedar enervada por una posible retroacción de la quiebra, pues en esa hipótesis el artículo 878 del Código de Comercio no deja resquicio alguno para evitar la nulidad absoluta de tal enajenación, con efectos incluso respecto a terceros, según jurisprudencia reiterada. Entre las medidas cautelares de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 727, se pueden incluir en su número 6.º «otras anotaciones registrales en los casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución».

Otra cosa es si realmente el procedimiento adecuado hubiera sido el artículo 432 del Reglamento Hipotecario, que se rechaza en la Resolución, o más bien una anotación de prohibición de disponer. Lo cierto es que ante un mandamiento tan tajante, en el que se reitera el prohibitivo de 1990, el Registrador no tiene otra opción que la de colaborar con la autoridad judicial y acatar lo ordenado.

Sobre si para calificar se puede acudir a otras fuentes de información distintas de los propios asientos, en algunas ocasiones la Dirección General se ha mostrado receptiva en cuanto a admitir otros documentos obrantes en la oficina. Así se puede ver, entre otras, en las Resoluciones de 17 de marzo de 1917, 9 de marzo de 1942, 31 de marzo de 1950, 22 de octubre de 1952, 11 de marzo de 1978, 11 de octubre de 1985 y 17 de febrero de 1986.

Pero hay dos Resoluciones en las que se declara que pese al inadecuado tecnicismo empleado por la autoridad judicial, el Registrador debe prestar el debido acatamiento, colaborando con la justicia.

Así, en la de 2 de diciembre de 1994, se declara que: «examinadas detenidamente las particularidades del asunto planteado en este recurso y contrastadas las disposiciones legales, puede establecerse la regla de que el Registrador en presencia de un mandamiento judicial que acredite la existencia de indicios racionales de que, con ocasión del título presentado, se ha perpetrado un delito que origina la formación de un sumario, ordenándole en consecuencia, a pesar del inadecuado tecnicismo empleado, que se abstenga de realizar operación alguna en el Registro, debe prestar el debido acatamiento al mandato judicial colaborando con su actuación al esclarecimiento de los hechos; pero extendiendo, en todo caso, el asiento de presentación prorrogable por medio de la nota prevenida en el artículo 82 del Reglamento Hipotecario, que protegerá cumplidamente los derechos del particular y los conservará vigentes hasta la terminación del procedimiento».

Y en la Resolución de 18 de octubre de 1955, también se confirma la nota del Registrador que suspende la inscripción de un título porque el Juez de Instrucción ha ordenado al Registro abstenerse de practicar operaciones en las que haya intervenido el procesado, abstención que se mantendrá vigente hasta la terminación del sumario, prorrogándose el asiento hasta tal conclusión. En su último considerando se declara que «examinadas con minuciosidad las particularidades que concurren en el expediente, contrastadas con los preceptos legales y con el espíritu informador, del artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, es evidente que el Registrador debe prestar su ministerio y la cooperación precisa al Juez Instructor con el fin de restablecer el derecho violado y, en consecuencia, debe acatar el mandamiento judicial, sin que pueda suponer obstáculo para ello que adolezca de un deficiente tecnicismo hipotecario, y una vez extendido el asiento de presentación correspondiente, podrá prorrogar su vigencia por medio de nota hasta la terminación de la causa».

En resumen, los antecedentes de hecho eran lo suficientemente claros y ante la posible duda de que incluso se pudiera cometer algún delito, el Registrador comunica el dato a la autoridad judicial (así lo manda el art. 104 del Reglamento Hipotecario) y ante el rotundo mandato del Juez de Instrucción suspende el despacho del documento en una actitud que nos parece razonable.

Bien está que lo que no aparece en el Registro no debe afectar a terceros, pero también es importante la seguridad jurídica, y aquí se trataba de defenderla. Por ello creemos que la actitud del Registrador, repetimos, debe considerarse la acertada; así se declaró expresamente en las dos Resoluciones que hemos citado.

Como dato final, digamos que el recurrente había ya obtenido la inscripción que deseaba con fecha 14 de noviembre de 1997, casi tres años antes de la Resolución, pues el Juzgado de Instrucción comunicó que había dejado sin efecto la medida cautelar acordada que motivó la suspensión de la inscripción y la prórroga del asiento de presentación. Lo procedente es que se hubiera desistido del recurso, pero no se hizo.

F. C. D.

OBJETO SOCIAL. DETERMINACION.—AL SEÑALAR QUE LA SOCIEDAD EJERCE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LAS AGENCIAS DE VIAJES QUEDA PERFECTAMENTE DELIMITADO SU AMBITO DE ACTUACION.
(RESOLUCIÓN DE 7 DE ABRIL DE 1999. BOE DE 11 DE MAYO DE 1999.)

RESOLUCION de 7 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Angel Rueda Pérez, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Valencia, número II, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir la escritura de adaptación a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Angel Rueda Pérez, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Valencia, número II, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir la