

elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.).

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evidir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues bastaría en tal caso para la inscripción con un documento público de venta (sensiblemente más barato y rápido que el expediente seguido) otorgados por quienes acreditasen ser los herederos de los titulares registrales, acreditación, por otra parte, que también habrá debido constar en el expediente, toda vez que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, al ser la inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad, exigiría que hubiesen sido citados personalmente los causahabientes de los titulares registrales fallecidos.

Por otra parte, tampoco podría afirmarse que al ser titulares registrales del bien los dos esposos fallecidos, dado su carácter ganancial, hay dos transmisiones, pues ni éstas son sucesivas (característica que viene implícita para la efectiva existencia de interrupción del tracto) ni en tal supuesto queda excluida la norma que permita la inscripción directa de la transmisión otorgada por los herederos de uno y otro cotitular del patrimonio conyugal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 18 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Andalucía.

## 7226

*RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Zamora Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Antonio Manzano Solano, a inscribir una escritura de compraventa y cancelación de anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Zamora Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Córdoba, número 2, don Antonio Manzano Solano, a inscribir una escritura de compraventa y cancelación de anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada el 21 de febrero de 1997 por el Notario de Córdoba, don Enrique Molina Gallardo, en sustitución de don Emilio González Roldán, se procedió a la venta de la finca rústica (registral 15.920), que se describe en la misma, a don Manuel Zamora Sánchez, como consecuencia del procedimiento administrativo de apremio.

#### II

Presentada primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba, número 2, fue calificación con la siguiente nota: «Examinado el precedente documento al que se acompaña mandamiento de cancelación expedido el 2 de julio pasado por don Jesús Vico González, Jefe de Recaudación ejecutiva de la Diputación Provincial de Córdoba. Manifestado al

presentante, don Gabriel Alonso López, la calificación desfavorable al despacho del documento presentado, a solicitud del mismo y de conformidad con el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, extendiendo la siguiente Nota de Calificación. I. En la documentación presentada se dan las siguientes particularidades: a) Con fecha 15 de octubre de 1992, se practica anotación preventiva de embargo letra A de la finca número 15.920 al folio 27 del libro 229, tomo 598 del archivo, decretada por la Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Diputación Provincial de Córdoba, en expediente ejecutivo de apremio número E 1 000386, seguido contra «Jardines del Calasancio, Sociedad Anónima», titular registral de la finca embargada. b) Con fecha 15 de marzo de 1993 se segregan dos porciones de la finca reseñada, que pasan a formar las fincas registrales números 31.546 y 31.548, folio 173 y 176 del libro 495, tomo 1.230 del archivo, inscripciones 1.ª, cuyas dos porciones se venden e inscriben a favor de Cristóbal Rey Medina, casado con Mercedes Pastor Lama; y a favor de Juan Antonio Leyva Camacho, casado con Mercedes Afán de Rivera Barrero, ambos matrimonios en régimen de gananciales, arrastrándose por razón de su procedencia, en las respectivas inscripciones, la anotación letra A indicada, afectante a la matriz, y extendiéndose las oportunas notas de segregación a su margen. c) Con fecha 10 de abril de 1995, se efectúa una nueva segregación y venta de la mencionada matriz, a favor de Alfonso Higuera Mata casado en régimen de gananciales con Lucía González Sánchez —que agota su cabida por ser la inscrita inferior a la consignada en el título— y que pasa a formar la finca número 36.291, al folio 143 del libro 603, tomo 1.338, inscripción 1.ª, arrastrándose, igualmente, por razón de su procedencia, en la nueva porción segregada, la anotación letra A indicada, afectante a la matriz, y extendiéndose la oportuna nota de segregación a su margen. d) Con fecha 14 de enero de 1997 se expide certificación de cargas de la finca número 31.546, es decir una de las dos porciones primeramente segregadas, y se cancela por caducidad, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la anotación de embargo letra A afectante a la matriz número 15.920 y a las segregadas por procedencia, extendiéndose las oportunas notas marginales cancelatorias, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. e) Con fecha 26 de mayo de 1997, se inscribe sobre la finca 31.546 hipoteca a favor de Banco de Bilbao Vizcaya; y con fecha 12 de junio siguiente el cambio del régimen ganancial por el de separación de bienes de los cónyuges Cristóbal Rey Medina y Mercedes Pastor Lama. f) Con la documentación presentada, objeto ahora de la calificación, se solicita la inscripción de la matriz objeto directo del procedimiento de apremio reseñado, adjudicada a don Manuel Zamorano Sánchez, así como la cancelación de la anotación preventiva letra A, a que dio lugar el mismo y de todas las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes y los inscritos con posterioridad a la certificación de fecha 15 de octubre de 1992. II. Vistos los antecedentes relacionados, se observan los siguientes defectos: 1) No cabe acceder a la solicitud de cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A, a que dio lugar el procedimiento, pues ya se encuentra cancelada por caducidad, según se ha hecho constar en el antecedente letra d) del apartado I anterior y, por lo tanto, es registralmente inexistente. 2) No cabe acceder a la solicitud de la cancelación de los asientos y cargas posteriores o no preferentes, pues, caducada la anotación preventiva de embargo por el transcurso del plazo de su vigencia, pierde los efectos que le otorgaba su prioridad y, entre ellos, la cancelación de los asientos y cargas posteriores o no preferentes, sin perjuicio de que sean cancelables por otros medios. 3) No cabe acceder ahora a la inscripción de la escritura de venta a favor del adjudicatario, pues al existir inscripciones posteriores de transmisión de dominio (ver letras b) y c) del apartado I anterior), e incluso una inscripción de hipoteca posterior a la fecha de cancelación de la anotación de embargo (ver letra e) del apartado I anterior), la inscripción de la adjudicación judicial no será posible mientras no se cancelen, por exigencias del tracto sucesivo. No cabe calificar ni de subsanable ni de insubsanable el primer defecto, pues se trata de una situación registral que ha causado estado. Los defectos señalados en los números 2) y 3) se califican de subsanables. Se han tenido a la vista los artículos 1.º, 20, 40, 44, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria; 175.2.º de su Reglamento; 151 del Reglamento General de Recaudación; y 24 de la Constitución; y, entre otras las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987, 28 de julio de 1989, 23 de marzo y 5 de mayo de 1993. No se ha solicitado anotación de suspensión.

Contra la presente nota de calificación, cabe interponer recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la presente nota, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma y demás requisitos señalados en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Córdoba a seis de octubre de mil novecientos noventa y siete. El Registrador.» Firma ilegible.

## III

Don Manuel Zamora Sánchez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que concurre un caso de actuación de mala fe por los adquirentes amparados por la calificación registral que, a través de fraude de ley justificado en el juego registral de la caducidad de las anotaciones preventivas de embargo, produce claramente un resultado contrario a lo que la ley y la razón deben imponer, y que se basa en lo siguiente: A) Que quien suscribe el presente recurso adquiere la finca registral número 15.920 del Registro de la Propiedad de Córdoba, número 2, con fecha 16 de septiembre de 1994, fecha en que se realizó el pago íntegro de la adjudicación y se justificó el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, estando vigente la anotación preventiva de embargo, realizándose dicha adjudicación con la cobertura legal de la misma. Que esta interpretación se basa en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de 24 de octubre de 1980, 2, 6 y 13 de febrero de 1989, 15 de julio de 1991, 21 de julio de 1995 y 12 de julio de 1996. Que consecuentemente realizada la subasta con fecha 13 de septiembre de 1994 con conocimiento de la entidad deudora y justificado el pago del precio de adjudicación y liquidación del correspondiente impuesto, con fecha 16 de septiembre de 1994, se adquiere la posesión del bien inmueble adjudicado. Que es claro que dicha adquisición se realizó en ejecución forzosa y directamente del deudor, bajo la protección no sólo registral —a través de la anotación preventiva de embargo que dio lugar a la adjudicación—, sino también del Código Civil en su artículo 446. Que desde dicha fecha se está en la posesión de buena fe y justo título del bien inmueble adjudicado. B) Que dos de los protegidos registrales de las distintas segregaciones de la finca embargada interpusieron las correspondientes tercerías de dominio, cuyo resultado es denegatorio por la Dirección General de Tributos e Inspección Tributaria y desisten de la acción ante los Tribunales de Justicia ordinarios, acatando las resoluciones de la Dirección citada y, por tanto, reconociendo el mejor derecho del adjudicatario. Sin embargo, por el mero hecho de la caducidad registral impide gozar al adjudicatario, no sólo de su derecho, sino también de lo declarado en la Resolución de 23 de marzo de 1993. C) Que más grave es que el mero juego de la cancelación registral de las anotaciones preventivas de embargo den una situación de supremacía invirtiendo la carga de la prueba y la procesal a aquél que ni siquiera insta la tercería de dominio en el procedimiento de apremio o ante la jurisdicción civil, perjudicando a quien tiene buena fe y mejor título adquirido en el procedimiento de apremio que determinaba su derecho. D) Que la Resolución de 5 de mayo de 1993, resuelve una situación de hecho similar a la aquí discutida; debiéndose tener en cuenta también lo declarado en la Resolución de 23 de marzo de 1993 y considerar lo que dice la Resolución de 11 de abril de 1991.

## IV

El Registrador en defensa de su nota, informó: I. Sobre el contenido de la nota de calificación y las cuestiones discutibles en el recurso. 1.º Preceptos de obligado cumplimiento. Que es conveniente recordar algunos, presupuestos y trámites del procedimiento registral y del procedimiento del recurso gubernativo, como son los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99, 113, 117 y 124 del Reglamento Hipotecario; 2.º Justificación estructural de la nota recurrida y del carácter subsanable de los defectos observados. Que la nota ha sido redactada ampliamente para que los interesados puedan conocer con claridad, tanto los antecedentes registrales de la calificación como los fundamentos técnicos de la decisión del Registrador, suspensiva de los asientos solicitados. Que puede decirse que son dos los motivos de la cancelación: La exigencia del tracto sucesivo, que impide la inscripción de la escritura, y la previa cancelación por caducidad de la anotación de embargo, que le priva de su fuerza cancelatoria e impide el despacho del mandamiento administrativo de cancelación. Que los defectos observados se consideran subsanables, porque no se quiere excluir la posibilidad de que, por los medios de rectificación del contenido del Registro que prevé la propia legislación hipotecaria, pudiera ser inscribible en su día la documentación presentada. II. El sistema español de adquisición de bienes y la eficacia de las transmisiones en cuanto a terceros. Que no se duda de la eficacia traslativa «inter partes» de la adjudicación; pero es más cierto todavía que los efectos de la misma respecto de terceros los fija la Ley Hipotecaria (artículos 17, 32, 34, 38, entre otros) y esto lo confirme el Código Civil en los artículos 606 y 608. Que la fecha de

adjudicación juega a efectos civiles entre las partes (artículo 609 del Código Civil), pero no es la que marca la preferencia cuando hay derechos contradictorios previamente inscritos (artículos 609 y 608 del Código Civil). La prioridad y la seguridad se gana a diario en el Registro (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria). Que aquí no se discute el título de adquisición del adjudicatario, sino su acceso a los libros del Registro de la Propiedad. III. Que como resumen, hay que señalar que la anotación cancelada deja de producir efectos registrales y es como si no hubiese existido nunca; no produce la cancelación de los asientos posteriores y, si hay terceros titulares de dominio o derechos reales, no se puede inscribir el título de adjudicación sin la previa cancelación de sus inscripciones, por razones de tracto... 1.º Que no hay protección registral si la anotación de embargo no está vigente. Que en cuanto a la Resolución de 5 de mayo de 1993, invocada por el recurrente, hay que decir que el supuesto de hecho de la citada Resolución es exactamente el de el presente recurso, y hay que resumir que vigente la anotación preventiva y, por tanto, el mandamiento por la misma de su fuerza cancelatoria es suficiente para la cancelación de las inscripción y anotaciones posteriores o no preferentes. Y, una vez cancelados los asientos contradictorios, y resuelto el problema de tracto, también sería inscribible el título de adjudicación, en este caso la escritura de venta. Lo que ocurre es que cuando la anotación está caducada desaparece esa fuerza cancelatoria. En este sentido cabe citar la Resolución de 28 de septiembre de 1987, cuya doctrina ha sido confirmada, entre otras, por la Resolución de 3 de noviembre de 1987. Que como dice la Resolución de 28 de julio de 1989, solamente si la enajenación se hubiese inscrito durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación y de ahí que el artículo 206.2 del Reglamento Hipotecario disponga de su cancelación. Que, en resumen, extinguida la anotación preventiva (cancelada por caducidad) y no habiendo sido inscrito tampoco la enajenación durante la vigencia de aquella, el mandamiento cancelatorio carece de fuerza suficiente para provocar la cancelación de los asientos posteriores y con mayor razón, los practicados después de su cancelación, en los que aparecen terceros que han confiado en el contenido del Registro, ya que al inscribir su derecho, no aparecía anotación de embargo alguna, habida cuenta que la anotación caducada y cancelada es, para dichos terceros, como si no hubiese existido nunca. 2.º El juego registral del principio constitucional de tutela efectiva. Que lo expuesto es, registralmente hablando, el principio constitucional de tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio por todas las personas de sus derechos e intereses legítimos que recoge el artículo 24 de la Constitución Española. 3.º No se han utilizado todos los mecanismos legales de seguridad que ofrece la legislación hipotecaria: Se ha dejado transcurrir el plazo de cuatro años de duración de la anotación y no se ha solicitado la prórroga autorizada. Que si se hubiese prorrogado la anotación preventiva de embargo, habría subsistido hasta la terminación del procedimiento y no se habría cancelado por caducidad, aún transcurrida la prórroga, hasta que hubiere recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas. Subsistente la anotación preventiva habría conservado su fuerza cancelatoria, barriendo todos los asientos posteriores en los términos del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y la escritura de venta no habría encontrado obstáculos para su inscripción. 4.º Que se pretende trasladar al Registrador la responsabilidad de un deficiente uso de la mecánica registral. Que la caducidad no depende ni ha dependido, ni de los titulares de derechos posteriores ni del Registrador, que se limita a practicar los asientos que ordena la legislación hipotecaria, entre ellos la cancelación de los caducados (artículos 77 y 86 de la Ley Hipotecaria y 206.13 y 353.3 del Reglamento Hipotecario). Es patente que la caducidad de la anotación preventiva de embargo ha dependido exclusivamente de quién o quiénes estaban legítimados para gestionar la oportuna prórroga de aquella y no lo hicieron. 5.º El procedimiento registral no genera desprotección. La naturaleza jurídica del procedimiento registral viene concebida en la Resoluciones de 9 de agosto de 1955, 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986. Que evidentemente no hay desamparo alguno, como lo demuestra el hecho de que la calificación registral ha podido ser recurrida ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y el auto del Presidente puede serlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que lo que la citada Dirección General dice en la Resolución de 23 de marzo de 1993, es que, si por el solo hecho de practicar una inscripción posterior a la anotación, mientras está vigente, se obstaculizaría la inscripción del remate, entonces si que se produciría indefensión. 6.º La legislación hipotecaria arbitra medios suficientes para mantener vigente la anotación durante toda la sustentación del proce-

dimiento, a pesar de la caducidad inicial de los cuatro años. Que el recurrente pretende que practicada una anotación preventiva de embargo como instrumento de aseguramiento de las resultas de un pleito, subsista en tanto el pleito no concluya, y apela a las Resoluciones de 5 de mayo de 1993 y 11 de abril de 1991, pero el supuesto de hecho de la última resolución citada, se trata de tres anotaciones de embargo que habían sido prorrogadas.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador considerando que son dos cuestiones las que se suscitan en el recurso gubernativo: La de la cancelación de las cargas e inscripciones posteriores a la anotación de embargo y la de la inscripción de la escritura de venta resultante de la realización del embargo anotado. En cuanto a la primera no es posible la cancelación pretendida de acuerdo con el artículo 175.29 del Reglamento Hipotecario, cuando la presentación del mandamiento cancelatorio y de la escritura de venta se realiza después de la caducidad de la anotación preventiva de embargo, y las Resoluciones de 19 de abril de 1988, 7, 11 y 28 de julio de 1989 y 6 de abril y 7 de octubre de 1994 confirman lo expuesto, y estas mismas resoluciones apuntan la solución al otro problema que se plantea, el de la inscripción de la escritura de venta.

## VI

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

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20, 34, 86, 131 y 136-II de la Ley Hipotecaria y 175 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de septiembre de 1987, 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, y 16 de abril y 30 de octubre de 1999;

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: El 15 de octubre de 1992 se practica anotación preventiva de embargo sobre una finca. Con fechas 15 de marzo de 1993 y 10 de abril de 1995, se efectúan tres segregaciones y ventas de la referida finca embargada, las cuales agotan la totalidad de su cabida. El 14 de enero de 1997, y, con motivo de la expedición de la certificación de cargas de una de las fincas segregadas, se cancela la anotación de embargo por caducidad, al no haber sido prorrogada. Se presenta en el Registro la adjudicación judicial en el procedimiento de apremio, como consecuencia de la anotación, solicitándose la inscripción a favor del adjudicatario y la cancelación de los asientos posteriores a la anotación. El Registrador deniega y el Presidente del Tribunal Superior confirma la calificación.

2. Cualesquiera que sean las vicisitudes de las tercerías de dominio, interpuestas por los actuales titulares registrales, y desestimadas primero en vía administrativa, e interpuestas y habiendo desistido de ellas en vía judicial, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la caducidad de las anotaciones preventivas opera «ipso iure» una vez agotado su plazo de cuatro años, si no han sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria) careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que, debiéndose tener la anotación por inexistente, resulta que se pretende ahora inscribir una enajenación realizada en nombre de quien no es ya titular registral, así como la cancelación de asientos que están bajo la salvaguarda de los tribunales, sin que exista asiento alguno vigente que permita dichas operaciones.

3. Ante el argumento anterior, poco valen argumentaciones basadas en la posible mala fe de los adquirentes —en la que este recurso no es cauce oportuno para entrar—, o indefensión del anotante; a efectos registrales, pues no puede existir indefensión en quien no ha utilizado los cauces jurídicos adecuados —como en este caso hubiera sido la solicitud de prórroga de la anotación— y que hubieran tenido por efecto la no caducidad del derecho del embargante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 20 de marzo de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 7227

*RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Muñiz Soler, don Ángel Rodellar Sorinas y don Francisco Fernández Iglesias, en nombre de «Promociones la Providencia Gijonesa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Asturias, don Eduardo López Ángel, a inscribir una escritura de modificación de Estatutos y cese y nombramiento de Administradores de dicha sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Muñiz Soler, don Ángel Rodellar Sorinas y don Francisco Fernández Iglesias, en nombre de «Promociones la Providencia Gijonesa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Asturias, don Eduardo López Ángel, a inscribir una escritura de modificación de Estatutos y cese y nombramiento de Administradores de dicha sociedad.

## Hechos

## I

El 25 de enero de 1993, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Gijón don Julio Orón Bonillo, se elevaron a público los acuerdos adoptados por la Junta general de la sociedad «Promociones La Providencia Gijonesa, Sociedad Anónima» sobre modificación de Estatutos, cese de los dos anteriores Administradores solidarios y nombramiento de otros dos nuevos Administradores, también solidarios. Esta escritura fue otorgada por uno de los dos Administradores nombrados, sobre la base de una certificación expedida por el otro.

Mediante acta de notificación, autorizada por el indicado Notario el mismo día, se puso en conocimiento de los titulares de dicho cargo el cese acordado.

## II

Transcurridos más de cuatro años desde su autorización, se presenta en el Registro Mercantil de Asturias copia de dicha escritura, a la que se acompaña el acta notarial referida. Esta escritura fue calificada con nota de 31 de octubre de 1997, cuyo texto es el siguiente: «Presentación asiento 6396, diario 69. Don Eduardo López Ángel, Registrador Mercantil de Asturias, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he resuelto: Suspender su inscripción por advertirse los defectos que a continuación se indican: 1. No pueden practicarse las inscripciones pertinentes en tanto persista el incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales (artículo 378 Reglamento del Registro Mercantil). 2. Cerrado el Registro Mercantil para la Sociedad en cuestión por falta de depósito de cuentas, no se contiene en la escritura la manifestación preceptuada en el artículo 108.4 del Reglamento del Registro Mercantil. 3. Tampoco es posible la inscripción parcial del cese de los Administradores mancomunados, solicitada mediante instancia suscrita en Oviedo el 16 de octubre de 1997, pues, como consecuencia de todo lo anterior, ni el compareciente ostenta la facultad de elevar a públicos los acuerdos sociales (artículo 108.2 Reglamento del Registro Mercantil), ni puede practicarse la inscripción de los acuerdos contenidos en la certificación (artículo 109.2 Reglamento del Registro Mercantil), al no poder inscribirse, previa o simultáneamente, los cargos del compareciente y certificador respectivamente. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Oviedo a 31 de octubre de 1997. El Registrador, Eduardo López Ángel».

## III

Don Roberto Muñiz Solís, don Ángel Rodellar Sorinas y don Francisco Fernández Iglesias, en nombre de «Promociones La Providencia Gijonesa, Sociedad Anónima», interpusieron recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegaron: 1.º Que en lo referente al primer motivo que se expresa en la calificación, no es correcto: a) La escritura que se presenta es de fecha anterior a la entrada en vigor del artículo 378 del actual Reglamento del Registro Mercantil, por lo que no se entiende correcta una aplicación rigorista de ese precepto, sobre todo cuando está en juego algo básico para la sociedad como es su administración; b) Que el precepto citado tiene excepciones al cierre registral, como son el cese y nombramiento de Administradores, actos que se contienen en la escritura y a