

con un tercero que en virtud de una de las cláusulas de dicho contrato, vendió a su vez en documento privado a la que en la escritura figura como compradora, lo que se comunicó a la entidad vendedora. La existencia de esa transmisión previa es lo que, según la nota de calificación recurrida, constituye motivo para denegar la inscripción al carecer en la actualidad la vendedora de poder de disposición sobre la finca.

2. Como señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989 no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 de enero de 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

3. No puede, por último, contradecir la anterior conclusión, el argumento de que el derecho del adquirente derive de una previa cesión de contrato, de la transmisión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaba el allí comprador consentida por el vendedor. En la estipulación origen del problema se dice que en determinada fecha se suscribió un contrato privado de compraventa del local, y el que era comprador, en virtud de una cláusula que permitía la cesión del local—no del contrato—lo vendió—no que cedió su posición en aquel contrato—a quien resulta ser la ahora compradora. Con independencia de si hubo o no consumación de la primera de aquellas transmisiones a virtud de tradición, es lo cierto que se reconoce la existencia de dos títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otro intermedio, lo que por exigencia de los principios de legalidad y tracto sucesivo material (artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria) impone la calificación de la validez de ambas transmisiones y su correspondiente reflejo registral, sin necesidad de abordar, por tanto, el examen de las peculiaridades que pueda plantear la inscripción de las transmisiones en que se haya producido una cesión de la posición contractual del adquirente.

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

Madrid, 21 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

16797 *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Godoy López, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid XI, don Francisco Javier Llorente Vara, a inscribir una escritura de renuncia al cargo de Administrador único de una sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Godoy López contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid XI, don Francisco Javier Llorente Vara, a inscribir una escritura de renuncia al cargo de Administrador único de una sociedad.

Hechos

I

Con fecha 13 de julio de 1995, y ante el Notario de Madrid don Federico Paredero del Bosque, don Manuel Godoy López otorgó escritura por la

que manifestaba su renuncia al cargo de Administrador único de la sociedad «Aluminios Vidrios y Sellados, Sociedad Limitada», para el que había sido nombrado en la escritura de constitución, requiriendo al Notario para que notificase tal renuncia a la sociedad en el domicilio de ésta, notificación que consta realizada mediante diligencia de fecha 17 del mismo mes.

II

Presentada copia de la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, 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, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: Según consta inscrito en este Registro Mercantil, en acuerdos adoptados por unanimidad por la Junta General Universal en reunión celebrada el 6 de septiembre de 1995, no fue aceptada la renuncia presentada por don Manuel Godoy López, a su cargo de Administrador único. En el plazo de dos meses a contar de esa fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 20 de noviembre de 1995. El Registrador». Sigue la firma.

III

Don Manuel Godoy López interpuso recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, y alegó: 1.º Que la renuncia efectuada es totalmente válida, puesto que cumple con el único requisito legalmente establecido: La notificación de dicha renuncia a la sociedad en forma fehaciente (cfr. artículo 147.1 del Reglamento del Registro Mercantil). 2.º Que el renunciante, con fecha 13 de julio de 1995, y aun en su condición de Administrador único, convocó Junta General extraordinaria de la sociedad, que se celebró el día 6 de septiembre del mismo año, y que tenía como primer punto del orden del día el nombramiento de un nuevo Administrador único, con lo que había cumplimentado el deber de diligencia que ha sido consagrado para estos casos por las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuanto se refiere al deber de convocar la Junta General como requisito para que se pueda producir la inscripción de la renuncia, y citando varias de estas resoluciones; 3.º Que la Junta no rechazó la renuncia pues: 1) la Junta no tiene competencia para votar su aceptación o no; 2) porque la Junta la admitió expresamente y se dio por notificada; 3) porque en el acta no consta acuerdo alguno rechazando la renuncia, y 4) porque las salvedades que hicieron dos socios en el sentido de no aceptar la renuncia hasta que no les fuera entregado el estado de cuentas a la fecha, lo fueron a título personal, sin que se produjera ningún acuerdo social en tal sentido.

IV

El Registrador Mercantil dictó acuerdo, con fecha 30 de enero de 1996, por el que se modifica, mediante su aclaración la nota de calificación de 20 de noviembre de 1995, en el sentido siguiente: Que el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil admite también como medio de inscripción de la renuncia de los Administradores la certificación del acta de la Junta General en la que conste la presentación de dicha renuncia; que según consta inscrito en el Registro, mediante la inscripción quinta de la hoja social, el Administrador único de la sociedad, facultado por la Junta General Extraordinaria Universal en su reunión de 6 de septiembre de 1995, en el domicilio social, quedando el acta de la reunión aprobada por unanimidad al final de la misma, otorgó la escritura 2835 del protocolo del Notario de Madrid don M. Alfonso González Delso de fecha 29 de septiembre de 1995, por la que elevó a públicos los acuerdos de la citada Junta, explicando el Presidente de la misma don Manuel Godoy López que había renunciado a su cargo de Administrador único en la escritura cuya inscripción ahora se pretende. Que dicha renuncia fue notificada fehacientemente por el señor Notario a la sociedad con fecha 17 de julio de 1995, y que la sociedad se dio por notificada acerca de dicha renuncia, aunque dos socios hicieron la salvedad de no aceptar la renuncia hasta que les fuera entregado el estado de cuentas hasta la fecha; que, en definitiva, no procede la inscripción de la escritura calificada por la nota recurrida, no porque no haya sido aceptada la renuncia como erróneamente consta en dicha nota, sino porque el acto que contiene (renuncia del cargo y notificación a la sociedad), ya consta debidamente inscrito en el Registro.

V

Don Manuel Gody López interpuso recurso de alzada contra la anterior decisión del Registrador alegando, aparte de dar por reproducidos los hechos y fundamentos de Derecho que se contenían en el escrito de recurso, que la resolución se aparta de la nota de calificación, que fue errónea, y cuya subsanación debe implicar la inscripción de la escritura de renuncia, de cuya suerte así como de la provisión de fondos ingresada ignora cual sea la situación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10.2, 57 y 147 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de este centro directivo de 21 de noviembre de 1992; 22 y 23 de junio de 1994, y de 17 de julio de 1995.

Con independencia de cuales hayan sido las causas por las que se alteró la prioridad formal en el despacho de los títulos presentados que impone el artículo 10.2 del Reglamento del Registro Mercantil, es lo cierto que inscrito un acto, en este caso la renuncia del Administrador único de la sociedad, a través de uno de los títulos hábiles a tal fin, según el artículo 147.1 del mismo Reglamento como es la certificación del acta de la Junta en que consta la recepción de aquella renuncia, es improcedente inscribirlo de nuevo aunque se haya presentado a tal fin otro de los títulos en cuya virtud podría hacerse, el propio escrito de renuncia notificado fehacientemente.

Todo ello al margen de que al ser la causa que determina la no inscripción del título distinta de la que se consignó en la nota recurrida, deba el Registrador, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 57 del Reglamento del Registro Mercantil, extender al pie del documento nueva nota suficientemente expresiva de ella, con referencia al asiento en que ya consta inscrita la renuncia, así como a la devolución del anticipo de fondos que a efectos de publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» se hubiera hecho de conformidad con el artículo 426 del mismo Reglamento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso sin perjuicio de la advertencia anterior.

Madrid, 22 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XI.

16798 *RESOLUCIÓN de 23 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Santander don Francisco Javier Martín Muñoz, contra la negativa de la Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir una escritura de subsanación de otra de entrega de buque.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Santander, don Francisco Javier Martín Muñoz, contra la negativa de la Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir una escritura de subsanación de otra de entrega de buque.

Hechos

I

El 22 de agosto de 1994, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Laredo don Francisco Javier Martín Muñoz, fue subsanada la escritura otorgada ante el señor Corral Delgado, Notario de Laredo, el 1 de agosto de 1992, por la que se formaliza la entrega del buque «Tonino» por «Astilleros Murelaga, Sociedad Anónima», a los hermanos don Antonio y don Carlos Fernando San Martín Sánchez, en el sentido de que la titularidad de la citada nave objeto de entrega ha de entenderse exclusivamente atribuida a don Antonio San Martín Sánchez.

II

Presentada copia de la escritura de subsanación en el Registro Mercantil y de Buques de Cantabria, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción a que se refiere el precedente documento, por los siguientes defectos subsanables: 1.º Del mismo no resulta haberse cumplido la obligación fiscal a que se refiere el artículo 86 del Reglamento del Registro

Mercantil. 2.º No acompañarse, siendo preciso para la calificación del precedente documento, la escritura que por el mismo se rectifica, es decir, la autorizada por el Notario de Laredo, señor Corral Delgado, el 1 de agosto de 1992 bajo el número 828 de su protocolo, así como la documentación específica del buque a que se refiere el último párrafo del exponen III y la certificación de la hoja de matrícula, que dio lugar al ingreso del buque en este Registro, al folio 164, hoja 1.063, libro 41 de Buques, inscripción 1.ª Santander, 12 de febrero de 1996.—La Registradora.—Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que como antecedentes a la extensión de la nota de calificación que motiva el recurso hay que hacer constar la vicisitudes procedimentales siguientes: a) Con fecha 23 de octubre de 1995, el Notario presentó un escrito en el Registro Mercantil de Santander, interesándose se calificara la escritura de subsanación referida, acompañándose copia librada a instancia del propio fedatario; b) La señora Registradora, con fecha 24 del mismo mes, comunicó que otra copia de esa escritura había sido presentada el 16 de octubre, que causó asiento de presentación y haciéndose constar que sería calificada en los términos establecidos en el artículo 61 del Reglamento del Registro Mercantil; c) Con fecha 21 de noviembre se reiteró a la señora Registradora su petición de nota de calificación; y d) Mediante comunicación de 22 de noviembre de 1995, la señora Registradora reiteró lo expuesto en su escrito anterior, y que la escritura había sido calificada dentro de los plazos y a los efectos del artículo 61 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. 2. Que el Notario recurrente en virtud de escrito de 9 de enero de 1996 solicitó la reforma de la calificación desconocida por él por las razones expuestas. 3. Que en escrito de 22 de enero de 1996, la señora Registradora puso en conocimiento del recurrente que no había lugar al recurso planteado, en virtud de lo establecido en los artículos 68 y 69 del Reglamento del Registro Mercantil. 4. Que el 25 de enero de 1996, caducado el asiento de presentación, el recurrente volvió a solicitar la extensión de la oportuna nota de calificación, con la presentación de otra nueva copia de la escritura. 5. Que el 12 de febrero de 1996, fue extendida la solicitada nota de calificación que queda reflejada en el apartado II de los hechos. Que el contenido de dicha nota resulta conceptualmente diverso al de otra antecedente nota calificatoria ya practicada a instancia de otra parte. 6. Que a la vista de la nota calificatoria recurrida, se puede alegar como justificación de su impugnación su extemporaneidad, inoportunidad y deleznable significación jurídica, material y formal. Que sólo se pretende agotar la vía de reforma como trámite posibilitador de ulterior recurso. 7. Que no cabe sino fundamentar este recurso en la defensa de la corrección jurídica, sustantiva y adjetiva del instrumento público involucrado. Así pues, el documento notarial cumple con la exigencia de legalidad de las formas extrínsecas exigibles; sus otorgantes tienen la capacidad y la legitimación bastante para los actos o negocios jurídicos a que se contrae el documento autorizado, que contiene una debida descripción del objeto del otorgamiento y reúne los presupuestos formales exigibles en lo atinente a las fórmulas notariales y rituales de actuación. Todo ello en la línea de exigencia determinada en los artículos 6 y 58 del Reglamento del Registro Mercantil.

IV

La Registradora Mercantil acordó mantener en su integridad la nota de 12 de febrero de 1996, tal y como ha sido redactada, e informó: 1. Que según el señor recurrente, en un tiempo aproximado de cuatro meses se han producido dos notas calificadoras de contenido cualitativamente diverso. Que conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el Registrador está en su perfecto derecho de calificar de igual o distinta manera el título que se presenta de nuevo (Resolución de 24 de febrero de 1995 y 22 de febrero de 1993). 2. Que no se admiten las razones en que se funda el recurrente para rechazar la nota calificatoria. No es extemporánea, pues el documento se presentó el 25 de enero de 1996 y fue calificada el 12 de febrero de 1996, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 del Reglamento del Registro Mercantil. No es inoportuna, que si fuera así sería como consecuencia de haberlo sido la presentación del documento calificado. En cuanto a lo de deleznable significación jurídica no se sabe a qué defecto de la nota se refiere. Que mientras los documentos que se citan en la nota no se acompañen a la escritura de