

**20975** *RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana María López López, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7, doña María Pilar Vaquer Escudero, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Joan Piñol y Arnal, en nombre y representación de doña Ana María López López, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7, doña María Pilar Vaquer Escudero, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación de la señora Registradora.

## Hechos

### I

En autos de procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria número 441/1992, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Barcelona, a instancia de la Caixa d'Estalvis i Pensions de dicha ciudad, contra determinada persona, admitida a trámite la demanda y, seguido el procedimiento, sacada a subasta la finca registral 12.004 del Registro de la Propiedad de Hospitalet de Llobregat número 7, propiedad de la deudora, se remata en calidad de ceder. El cesionario del remate reconoció que estaba la finca arrendada y solicitó del Juez se requiera a doña Ana María López López, inquilina de la finca, a fin de que pudiera ejercer el retracto de la vivienda antes de proceder el auto de adjudicación, la cual presentó escrito manifestando la intención de ejercer el derecho de compra preferente por el precio de adjudicación de la vivienda, adjuntado el correspondiente contrato de arriendo y resguardo de ingreso por la cantidad de 2.701.000 pesetas, que es el importe del remate. Con fecha 21 de junio de 1995 se dictó auto en el que se declara debidamente hecha la consignación de dicha cantidad por la señora López y se tiene a dicha señora como subrogada desde la fecha de la firmeza del auto en los derechos dominicales de la finca descrita y que se expida testimonio del auto, el cual será título bastante para la inscripción a su favor, entendiéndose subsistentes todas las cargas anteriores o preferentes al crédito reclamado y ordenándose la cancelación de la inscripción hipotecaria causada por la escritura de préstamo base del procedimiento, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, incluso la que se hubiese verificado después de expedida la certificación prevenida en la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. El día 5 de julio de 1995, por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona, se libró mandamiento ordenando al Registrador para que proceda a cumplir lo acordado en el citado Auto.

### II

Presentado el testimonio del auto y el mandamiento referidos en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat, fueron calificados con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente mandamiento, por no ser el procedimiento judicial sumario el adecuado para ventilar las cuestiones relativas al retracto arrendaticio, pues, con arreglo al artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, redactado por la Ley 10/1992, de Medidas Urgentes de la Reforma Procesal, señala que cuando se accione el retracto, el procedimiento será el del título XIX del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el cual prevé con carácter previo un acto de conciliación, y sólo si éste queda sin efecto, se dará traslado de la demanda al comprador. Es decir, este último es parte, antes de recaer la resolución que dé lugar al retracto, lo cual no se acredita que tenga lugar en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. La cuestión relativa a la congruencia del mandato judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, es con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, objeto de la calificación del Registrador. No se toma anotación de suspensión por calificarse el defecto de insubsanable. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de esta nota (artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 113 del Reglamento Hipotecario). Se archiva un ejemplar del mandamiento bajo el número de su legajo correspondiente. L'Hospitalet de Llobregat a 6 de mayo de 1996. El Registrador de la Propiedad. Firmado: María del Pilar Vaquer Escudero.»

### III

El Letrado don Joan Piñol i Arnal, en representación de doña Ana María López López, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que se han transgredido los artículos 24, 117.1 y 5 y 118 de la Constitución Española. 2.º Que no se ha aplicado el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que si la interpretación de dicho artículo fuere la que la señora Registradora entiende en su calificación, se estaría ante un absurdo total en un Estado de derecho. Que el Registrador no puede ni entrar en el proceso, ni ser instancia superior a él, pero sí puede hacer congruentes las resoluciones judiciales con las normas hipotecarias y situaciones registrales. Que la señora Registradora, al denegar la inscripción del auto, no está defendiendo congruencia alguna entre el procedimiento judicial y la situación registral e hipotecaria de la finca objeto del proceso, simplemente se inmiscuye como parte en el procedimiento judicial seguido, y además, como instancia judicial superior al Juzgado de Primera Instancia; al erradicar cualquier consecuencia registral de la sentencia firme por consideraciones jurídicas que sólo un Juez o Tribunal tiene atribuidas. 3.º La aplicación de los derechos de tanteo y retracto al procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Hay que apuntar los siguientes aspectos: A) Que la obligatoriedad de la conciliación previa quedó suspendida por la Ley 34/1984, de 6 de agosto. B) Que reiterada jurisprudencia considera la adjudicación en subasta judicial como acto para dar lugar al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. C) Que sería ir en contra del principio de economía procesal instar un nuevo procedimiento, intentando a su vez paralizar el artículo 131 de la Ley Hipotecaria ya en curso, para ventilar el derecho arrendaticio de adquisición preferente. Que hay que tener en cuenta que estando personado el adjudicatario de la finca en el proceso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y dándose traslado de la intención del retrayente no existe diferencia alguna de tramitación con aquella establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, añadiéndose la dificultad de paralización de un procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y la lentitud judicial, para entender que siguiendo la vía de instar un proceso paralelo vía Ley de Enjuiciamiento Civil, podría suceder que el adjudicatario hubiera ya inscrito su título en el Registro de la Propiedad, dispuesto de la finca y el adquirente, tercero de buena fe, inscrito su derecho en el Registro. Que siguiendo la vía de instar el retracto en el propio artículo 131 de la Ley Hipotecaria ningún derecho se conculca ni ninguna parte en el proceso queda indefensa. 4.º Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 18, 19, 42.9.º, 99, 100 y 296 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario.

### IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó: Que los documentos judiciales sólo pueden ser objeto de calificación en determinados extremos, pues de lo contrario quedaría afectado el principio jurídico de unidad de jurisdicción consagrado en el artículo 117 de la Constitución Española. Que hay que citar lo que expresa el Auto de 17 de enero de 1995, del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el que se insiste en que «ni siquiera las resoluciones judiciales pueden entrar automáticamente en el Registro sin pasar por el tamiz de la calificación registral». Que para la calificación de los documentos judiciales hay que señalar lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y lo que dice la Resolución de 12 de febrero de 1996. Que especial importancia tiene, en relación con el derecho de retracto reconocido en la Ley de Arrendamientos Urbanos en el supuesto de transmisión forzosa derivada de un procedimiento judicial sumario, el problema de la subsistencia del contrato de arrendamiento sobre finca anteriormente hipotecada. Que según resulta de los asientos del Registro, la finca en el momento de inscribirse la hipoteca, se hallaba «libre de arrendatarios», según manifiesta la parte hipotecante. Que según se infiere de la regla 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en relación con la regla 8.ª del mismo precepto, la ejecución de la hipoteca anterior determina la extinción de los arrendamientos urbanos constituidas con posterioridad a ella. En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en Sentencias de 22 de mayo de 1963, 31 de octubre de 1986, 23 de diciembre de 1988 y 17 de noviembre de 1989. Que el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria tiene una naturaleza eminentemente registral. El Juez, al ejecutar la hipoteca, realiza los derechos que constan previamente inscritos y garantizados, por tanto, si algún pacto de la hipoteca no está inscrito, éste no puede ser ejecutado por el procedimiento especial sumario (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1948, 24 de marzo de 1983 y 11 de julio de 1990). Que el procedimiento judicial sumario presenta las siguientes características: Se apoya estrictamente en los datos del Registro de la Propiedad, con lo que sustituye a la sentencia, sirviendo de ejecución directa de los asientos

registrales, y la ausencia de fase de audiencia o contradicción procesal (Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 1974). Que el procedimiento para ejercitar el retracto, conforme establece el artículo 126 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, redactado por la Ley 10/1992, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, será el establecido en el título XIX, libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 1.618 y siguientes, dentro del ámbito de la jurisdicción contenciosa. Que la necesidad del carácter previo del acto de conciliación ha sido suprimida en el artículo 460 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de la reforma operada por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, entendiéndose tácitamente derogado el artículo 1.261 del citado cuerpo legal, por lo que la Registradora informante se allana en este extremo a las alegaciones de la parte recurrente. Que el procedimiento a que se refiere el auto objeto de calificación parece iniciarse como judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, promovido por la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona con determinada señora en reclamación de cantidad; pero en el primero de los hechos se incrusta de manera extraña un contrato de arrendamiento, cuya fecha se desconoce, con la propietaria ejecutada solicitando que se la tenga por subrogada en el lugar del rematante, causahabiente del titular registral, consignando la suma de 2.701.000 pesetas, y en el primer fundamento de derecho se declara que debe prevalecer el derecho de la arrendataria en virtud de lo dispuesto en los artículos 41 y siguientes (que si son de la Ley de Arrendamientos Urbanos no se refieren al retracto). Que la doctrina considera que el retracto regulado por los artículos 1.618 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es un juicio declarativo que por una parte no debe interferir en el ejecutivo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y, por otro, no puede sustanciarse sin intervención del rematante, al que hay que dar traslado de la demanda, en la forma prevenida en el juicio ordinario de mayor cuantía (artículo 1.622 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El titular de la finca no puede ser afectado si en el procedimiento por el que se le priva de su derechos no ha tenido la intervención prevista por la Ley, de forma que no sufra indefensión procesal (Resoluciones de 13 de febrero y 21 de octubre de 1992 y 19 de febrero de 1993). Que manifiesta el recurrente en su escrito que el derecho de retracto se ha ejercitado dentro de un procedimiento judicial sumario por razones de economía procesal, por que si no se paralizaría el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, para evitar dilaciones, a fin de que no surja un tercero adquirente de buena fe. Que a este respecto hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de enero de 1995. Que dada la especial naturaleza del procedimiento judicial sumario, sus trámites no pueden ser alterados por convenio entre las partes (artículo 129 de la Ley Hipotecaria) y no es acumulable a otros procedimientos, según resulta de la excepción del artículo 166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con sus artículos 160 y 135.3.º y 132.1.º de la Ley Hipotecaria. En este sentido se cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1985. Que, por último, si bien las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito sus derechos en la forma prevenida por la Ley Hipotecaria, se exceptúa el supuesto de las acciones de retracto legal, en los términos que las leyes establecen (artículo 37 de la Ley Hipotecaria, punto 3.º, en relación con el párrafo primero).

## V

La ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona informó sobre la tramitación del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, número 441/1992.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota de la Registradora, fundándose en que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario sólo puede decir que el Registrador verificará si el mandato es congruente con el procedimiento seguido, y en absoluto puede entrar a valorar si dicho procedimiento era el adecuado para la satisfacción de lo interesado por las partes o si se adecua o no a lo establecido en nuestras Leyes de Enjuiciamiento Civil.

## VII

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que constan en su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1.521 del Código Civil; 56 a 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 y disposiciones transitorias primera y

segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; 33 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; 99 y 100 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 6 de julio de 1964, 15 de julio de 1971, 2 de julio de 1980, 24 de agosto y 3 de diciembre de 1981, 2 de junio y 5 de julio de 1991, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992, 19 de enero de 1993, 12 de febrero de 1996 y 11 de febrero de 1999.

1.º Son hechos relevantes para el presente recurso los siguientes:

a) En un procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria se remata a calidad de ceder; b) El cesionario del remate solicita al Juez que, estando la vivienda objeto del remate arrendada, se requiera al inquilino, a fin de que «pueda ejercer el retracto de la vivienda antes de proceder al auto de adjudicación»; c) Se acuerda por el Juez conforme a lo solicitado y, como consecuencia del requerimiento, el inquilino manifiesta su voluntad de retraer y consigna el precio del remate; d) Se da traslado a las partes y, sin oposición de las mismas, se declara hecha correctamente la consignación, se tiene por subrogado al arrendatario en los derechos del cesionario del remate y se adjudica la finca a éste, expidiéndose el correspondiente auto; d) La Registradora deniega la inscripción por no ser el procedimiento utilizado el adecuado para reflejar el ejercicio del derecho de retracto; e) El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso por entender que el Registrador no puede calificar, de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario —que ha de entenderse restringido en este punto por la Ley Orgánica del Poder Judicial—, si se ha seguido el procedimiento adecuado, sino sólo si lo mandado es congruente con el procedimiento seguido.

2.º Como ha dicho reiteradamente este centro directivo, la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión recogida por el artículo 24 de la Constitución no abarca a la fundamentación del fallo, pero sí a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, cuidando en especial que no sufran las personas las consecuencias de la indefensión.

3.º En el presente supuesto, es claro que la cuestión debatida no está incluida en el ámbito de la calificación registral, pues, ni hay incumplimiento de trámites esenciales establecidos en beneficio de titulares registrales, ni cabe hablar de inadecuación de procedimiento, toda vez que en virtud del retracto arrendaticio hay una subrogación en la posición jurídica del adquirente (cfr. artículos 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 1.521 del Código Civil), y por ende, nada obsta a que el auto de aprobación del remate se otorgue directamente a favor del retrayente, previa constatación del ejercicio del retracto que, por lo demás, ha sido aceptado por el retraído.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 1 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**20976** RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Noel Quinlivan, contra la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir la renuncia del cargo de Administrador único de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Noel Quinlivan, contra la negativa del Registrador Mercantil de Navarra, don Joaquín Rodríguez Hernández, a inscribir la renuncia del cargo de Administrador único de una sociedad de responsabilidad limitada.

## Hechos

## I

El 12 de diciembre de 1996, mediante escritura otorgada ante don Anastasio Herrero Casas, Notario de Pamplona, don Noel Quinlivan renuncia voluntariamente al cargo de Administrador único de la Sociedad «Instituto Navarro de Idiomas, Sociedad Limitada», para cuyo cargo fue nombrado en la escritura de constitución de dicha sociedad, autorizada el 28 de diciembre de 1994, por el Notario de dicha ciudad don José Javier Urrutia Zabalza. La renuncia fue notificada a la sociedad el 7 de enero de 1997, según se desprende de la escritura.