

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.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil de Navarra, 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/los siguiente/s defecto/s que impide/n su práctica: No cabe inscribir la renuncia del Administrador único, si no va acompañada de la convocatoria de Junta general y del nombramiento de nuevo Administrador. Pamplona, a 20 de marzo de 1997.—El Registrador. Fdo., Joaquín Rodríguez Hernández.

III

Don Noel Quinlivan interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se entiende que el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, en su número primero, regula la práctica de la inscripción de la dimisión de los Administradores, cuando se haga mediante escrito de renuncia al cargo otorgado por el Administrador y se notifique fehacientemente a la sociedad, requisitos ambos que se han cumplido en el presente supuesto. Que, por otra parte, la vigente Ley de Responsabilidad Limitada, no sólo no prohíbe el cese o renuncia del Administrador, en la forma en que ha procedido en este caso, sino que en el artículo 59 viene regulado dicho supuesto.

IV

El Registrador Mercantil de Navarra decidió mantener íntegramente la calificación realizada, después de entrar en el fondo del asunto, y añadiendo que el recurso no ha sido interpuesto dentro del plazo reglamentario establecido al efecto, e informó: 1.º Que la única cuestión planteada en el presente recurso ha sido ya resuelta en las Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992, de 8 y 9 de junio de 1993 y de 22 de marzo y 24 de junio de 1994, en las que se sentó la doctrina de que el mínimo deber de diligencia a que los Administradores están sujetos en el ejercicio de su cargo obliga a los renunciantes, cuando su decisión pueda traducirse en la vacante total o en la inoperancia del órgano de administración, a continuar al frente de la gestión hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a dicha situación, lo que impone subordinar la inscripción de tales renunciaciones hasta que haya podido celebrarse Junta general (que los renunciantes deben convocar) para que en ella pueda resolverse la situación planteada evitando así una paralización de la vida social inconveniente y perjudicial de la que ellos habían de responder. 2.º Que el recurso no ha sido interpuesto dentro del plazo establecido al efecto de conformidad con el artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que el recurso fue presentado el día 27 de mayo de 1997. 3.º Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 1.732 a 1.737 del Código Civil; 127, 133 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; 61, 62 y 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 147 y 170 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones anteriormente citadas.

V

El recurrente se alzó contra la anterior calificación, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de reforma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 45.4, 61 y 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 127.1, 133.1, 138, 139 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; 1.732, 2.º, y 1.737 del Código Civil; 69, 147 y 192.2 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992, 8 y 9 de junio de 1993, 24 de marzo y 22 y 23 de junio de 1994, 17 de julio y 27 de noviembre de 1995, 23 de mayo y 30 de junio de 1997 y 21 de abril y 17 de mayo de 1999.

1. Al referirse el Registrador en su decisión a la extemporaneidad de la interposición del presente recurso, ha de examinarse en primer lugar esta cuestión.

El plazo para interponer recurso gubernativo contra las calificaciones de los Registradores Mercantiles viene determinado claramente en el artículo 69.1 del Reglamento del Registro Mercantil al establecer que será de dos meses a contar desde la fecha de la nota de calificación. En el presente caso, fechada como está la nota el 20 de marzo de 1997, es evidente

que tal plazo habría transcurrido en exceso cuando se presentó el escrito de recurso, el 27 de mayo del mismo año. Mas si se tiene en cuenta, aparte la alegación del recurrente sobre la fecha en que se le notificó la calificación, que el Registrador no se apoya en la extemporaneidad de la interposición del recurso para rechazarlo sino que entra a examinar el fondo de la cuestión planteada, procede ahora, por economía de procedimiento, analizarla.

2. Según la nota de calificación, no cabe inscribir la renuncia del Administrador único de la sociedad si no va acompañada de la convocatoria de la Junta general y del nombramiento del nuevo Administrador.

Conforme a la doctrina inicial de este centro directivo, sin perjuicio de la facultad de los Administradores de desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido y han aceptado —artículos 141 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.732, 2.º, del Código Civil; cfr., también, artículos 45.4 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 147 y 192.2 del Reglamento del Registro Mercantil—, cuando como consecuencia de esa renuncia queda el órgano de administración inoperante, un mínimo deber de diligencia exigible por razón del cargo que ejercían les obliga, pese a su decisión, a continuar en el ejercicio del mismo hasta que la sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a tal situación —artículos 127 de la Ley de Sociedades Anónimas, 61 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitadas y 1.737 del Código Civil—, lo que impide la inscripción de la renuncia en tanto no se haya celebrado Junta general —que los renunciantes deben convocar— para que pueda proveer al nombramiento de nuevos Administradores, evitando así una paralización de la vida social, inconveniente y perjudicial, de la que aquéllos deberían responder —artículos 127.1 y 133.1 de la Ley de Sociedades Anónimas y 61.1 y 69 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitadas—.

Según la matización posterior que de aquella postura introducen las Resoluciones de 24 de marzo y 23 de junio de 1994 y 23 de mayo y 30 de junio de 1997, para aquellos casos en que el Administrador o Administradores dimisionarios justificasen haber convocado una Junta general, en cuyo orden del día figurase el nombramiento de nuevos Administradores que sustituyesen a los renunciantes, debe entenderse que estos últimos han llevado a cabo, hasta donde las atribuciones de su cargo les imponían, aquel deber de diligencia que les era exigible, por lo que, a partir de entonces, la eficacia de su dimisión, con la consiguiente extinción de sus facultades para actuar en nombre de la sociedad, no puede verse condicionada por contingencias que, como la falta de válida constitución de la Junta, la falta de acuerdo sobre nombramiento de nuevos Administradores, o la no aceptación o incapacidad de los nombrados, quedan totalmente al margen de su voluntad y posibilidades de actuación.

En el presente caso es la falta de acreditación de la convocatoria de Junta general para nombrar nuevos Administradores —y con independencia de que hubieran sido efectivamente nombrados— lo que ha de impedir el acceso al Registro de la renuncia de que se trata.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión y la nota del Registrador en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

Madrid, 2 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Navarra.

MINISTERIO DE DEFENSA

20977 *ORDEN 242/1999, de 21 de octubre, por la que se determinan las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas para el acceso a la propiedad de vivienda de los miembros de las Fuerzas Armadas.*

La Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, con el objetivo de facilitar el acceso de éstos a la propiedad de vivienda, establece en su artículo 11 la concesión de ayudas y subvenciones a los militares de carrera y a los militares profesionales de tropa y marinería que mantienen una relación de servicios de carácter permanente, en situación de servicio activo, en los términos previstos en los artículos 81 y 82 de la Ley General Presupuestaria y de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias.