

sión, cuya comunicación a la sociedad determina ya, por el conocimiento que ésta adquiere del mismo, la legitimación para el ejercicio de los derechos de socio (cfr. artículo 26 de la misma Ley), aun cuando aún no haya accedido al repetido libro lo que exige la previa calificación por el órgano de administración de la regularidad de la transmisión, no ya en cuando a la validez del negocio, que no parece sea de su competencia, pero sí en lo tocante al respeto de las exigencias estatutarias, en especial las limitaciones a que la transmisión estuviera sujeta.

Resultan plenamente lógicas, por tanto, las exigencias reglamentarias tanto en cuanto a la legitimación como a la base para la declaración en instrumento público de la unipersonalidad, sin que aquel desfase temporal sea relevante habida cuenta del plazo que el artículo 129 de la Ley concede para que se desencadenen las consecuencias que establece. Ni la declaración hecha por quien carezca de aquella legitimación, incluso aunque sea por el socio único, ni por quien aún teniéndola no se base en la acreditación del contenido del libro registro de socios, puede ser en principio eficaz a efectos registrales. En concreto, la declaración hecha por un administrador, sea único o solidario, sobre la existencia de unipersonalidad sin tal base justificativa es insuficiente pues se trataría de una declaración de ciencia o conocimiento sujeta a posible error que no constituiría falsedad.

4. Ahora bien, el supuesto planteado en el presente recurso ofrece matices peculiares que se ponen de relieve en la misma calificación recurrida cuando se limita a exigir una declaración o manifestación en el sentido de que se ha tomado razón de la transmisión en el libro registro pero sin alcanzar a que se justifique a través del mismo. Tal parece que admite que la declaración de unipersonalidad se haga en la misma escritura en que se formaliza la transmisión que la determina si se ha tomado razón de tal transmisión en el libro registro, lo que es imposible pues o bien implicaría que se interrumpiese el otorgamiento, que se rompiera la unidad de acto, para que tras otorgar la venta se tome nota de la transmisión en el libro y, a continuación, se prosiga con aquella declaración, o bien que se hiciese contar la transmisión en dicho libro antes del otorgamiento, cuando aún no se ha producido.

Lo realmente peculiar del caso es que queda acreditado a través de la certificación incorporada cuál era la titularidad que constaba en el libro registro antes de la compraventa, que por tanto del otorgamiento resulta que con la transmisión la sociedad deviene unipersonal y que en la misma escritura el administrador único, el llamado a recoger en el tan repetido libro esa transmisión que ya ha producido el efecto señalado declara que así es, asumiendo el compromiso de hacerlo constar en aquél, con lo que está admitiendo la regularidad de tal transmisión. Que con ello se altere el orden de aquellos momentos temporales a que se hacía referencia parece intrascendente si todas las garantías que con él se pretendían lograr aparecen satisfechas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de marzo de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número II de Barcelona.

6471 *RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don José Antonio González Ortiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Durango a inscribir una escritura de compraventa.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don José Antonio González Ortiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Durango, don Iñigo Silva Fernández, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura de compraventa que autorizó el 29 de junio de 2004 el Notario de Bilbao don José Antonio González Ortiz, se transmitió deter-

minada finca rústica. Según se expresa en esta escritura, la parte vendedora manifiesta que la finca transmitida se encuentra libre de arrendamientos.

II

Presentada el 8 de julio de 2004 copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Durango, fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificado el precedente documento el Registrador que suscribe... ha suspendido la inscripción solicitada respecto a la finca... por no ponerse de manifiesto en la documentación presentada por la parte transmitente en lo referente al estado arrendaticio de la finca que dicha parte transmitente no ha hecho uso en los últimos seis años anteriores a la transmisión del derecho que le reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980.

La referida manifestación es una exigencia del artículo 91 de la referida Ley sin la cual la transmisión no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Contra la referida calificación podrá interponerse recurso ante... Durango, a 7 de septiembre de 2004.—El Registrador (firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

Solicitada una nueva calificación, el Registrador, mediante nota con fecha de 20 de octubre de 2004, volvió a suspender la inscripción solicitada «por el mismo defecto que se ha señalado en su día en la nota de calificación de siete de septiembre de dos mil cuatro».

Presentada de nuevo copia de la mencionada escritura de compraventa, en unión de escritura de subsanación autorizada el 5 de octubre de 2004 por el mismo Notario, fue inscrita según nota de despacho de 21 de octubre de 2004.

III

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el 10 de noviembre de 2004, el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación negativa, en el que alegó: 1.º Que la Disposición Derogatoria única de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos 49/2003, de 26 de noviembre, que ya estaba en vigor, derogó expresamente la Ley de 31 de diciembre de 1980; 2.º Que según la Exposición de Motivos de la Ley vigente, con la nueva regulación pierden sentido los derechos de adquisición, tanteo y retracto, y se ha creído oportuno suprimirlos; 3.º Que, en congruencia con dicha Exposición de Motivos, la nueva Ley no establece ni regula ningún derecho de adquisición preferente semejante al del artículo 26 de la Ley de 1980, que es derogada expresamente por la nueva de 2003; 4.º Que, por tanto, no tiene que hacer constar en las escrituras de compraventas de fincas rústicas que autorice la manifestación por los transmitentes de que no han hecho uso del derecho de adquisición preferente regulado en el mencionado artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos derogada.

IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General mediante su preceptivo informe en escrito con fecha de 12 de noviembre de 2004, que tuvo entrada en este Centro el 11 de noviembre siguiente.

En tal informe no constan datos como la fecha y la forma en que se notificó la calificación (tampoco consta referencia alguna a la fecha de presentación del título —aunque sí consta en éste—, respecto de la que, por cierto, transcurrió, con creces, el plazo de quince días establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria). En cambio, el funcionario calificador alega disposiciones legales no incluidas en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 y 6 del Código Civil; 26, 27 y 91 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos; la disposiciones Derogatoria Única y Transitoria Primera de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos; y Resoluciones de esta Dirección General de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 16 de diciembre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero de 2005, entre otras.

1. Se debate en el presente recurso sobre la pervivencia de una disposición contemplada en una ley derogada, al tiempo de otorgamiento del título presentado a inscripción, singularmente sobre la preceptiva inclusión en una escritura de compraventa de la declaración, bajo pena de falsedad, prevista en el artículo 91.1 de la Ley de 31 de diciembre de 1980 a cargo del arrendador (para el caso de que no estuviera arrendada) sobre si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que la misma norma le reconoce en el artículo 26 y que le permite oponerse a cualquiera de las prórrogas del contrato previstas en el artículo anterior.

2. Antes de resolver dicha cuestión, conviene recordar que esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones del Registrador contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa vigente y de las reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo.

3. Respecto del fondo del asunto, la cuestión debatida en este recurso ha sido abordada por la Resolución de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 2004.

La Disposición Transitoria primera de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, permite la aplicación de normativa anterior derogada a los contratos vigentes al tiempo de la entrada en vigor de aquella nueva Ley. Ciertamente, esta norma de derecho intertemporal mantiene las normas tuitivas de los derechos de adquisición preferente del arrendatario que consagraba la Ley de 31 de diciembre de 1980, particularmente –por lo que afecta al presente supuesto– los que se atribuyen al arrendatario en caso de transmisión realizada por quien se opuso a la prórroga del arrendamiento, conforme a los artículos 26 y 27 de la Ley derogada, y que precisamente ahora el legislador ha considerado conveniente suprimir para los contratos sujetos a la nueva normativa. No obstante, derogada la norma que establecía, en garantía de los derechos del arrendatario, la necesidad de incluir en la escritura de transmisión de la finca la manifestación relativa a la falta de denegación de prórroga arrendaticia, no existe en la nueva Ley disposición de derecho intertemporal alguna que mantenga dicha exigencia de contenido escriturario y de acceso a la inscripción registral (cfr. artículo 91 de la Ley derogada), por lo que deben observarse únicamente los requisitos formales impuestos por la Ley vigente en el momento de otorgamiento de la escritura calificada. De exigirse ahora la referida manifestación por no estar la finca arrendada, sería extralimitar la pervivencia temporal de una norma expresamente derogada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de marzo de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Durango.

6472

RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Eines de Metall, S.L.», frente a la negativa del registrador mercantil n.º 15, de Barcelona, a inscribir la aceptación de renuncia y nombramiento de administradores de dicha sociedad.

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el letrado don Luis E. Echeopar Flórez, en nombre y representación de «Eines de Metall, S.L.» frente a la negativa del Registrador Mercantil número XV de Barcelona, don Jesús M.ª Ducaý López, a inscribir la aceptación de renuncia y nombramiento de administradores de dicha sociedad.

Hechos

I

En acta fechada en Michigan, Estados Unidos de América, el 16 de junio de 1999, «Oxford Automotive Holding España, S.L.», socio único de «Eines de Metall S.L.», representada por su Consejero Delegado don Steven M. Abelman, procedió a adoptar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, las siguientes decisiones: Dejar constancia de la dimisión presentada por don Antonio Bundó Masgoret y don Antonio Llobet Poal a sus cargos de Administradores solidarios de la sociedad y aceptar su dimisión; nombrar nuevos administradores solidarios por plazo indefinido de don Steven M. Abelman y don Aurelian Bukatko. Dicha acta, junto con escritos suscritos por los administradores nombrados aceptando el cargo y en los que aparece una firma con una estampilla que dice: «Nelly M. Kotsull. Notary Public-Oakland County, Mi. My Commission expires 09/05/00».

Por escritura autorizada el 4 de junio de 2004 por el notario de Madrid don Emilio Villalobos Bernal y otorgada por don Luis Ernesto Echeopar Florez, se elevaron a públicos los acuerdos contenidos en el acta relacionada, haciendo constar el autorizante que «la firma del acta coincide, a mi juicio, con la estampada ante Notario Público».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Barcelona, junto con instancia por la que, invocando lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas, se solicita la inscripción parcial referida a los ceses de administradores dimisionarios, fue calificada en los siguiente términos que resultan de su notificación: «Hechos: En fecha 17 de junio de 2004 fue presentado en este Registro documento relativo a la empresa Eines de Metall S.L., Sociedad Unipersonal, causando el Asiento de Presentación 2871 del Diario 912, y el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Código de Comercio, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impeditivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican: Fundamentos de derecho: Son defectos que impiden la inscripción del título los siguientes: 1) Consta extendida en la hoja Registral de la sociedad nota marginal de haber causado baja en el Índice de Entidades Jurídicas previsto en la Ley del Impuesto de Sociedades, debiendo cancelarse previamente dicha nota (Artículos 137 y 131, respectivamente, de la anterior y la vigente Ley del Impuesto de Sociedades y artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil). 2) No consta practicado el depósito de las cuentas anuales de la sociedad correspondiente/s al/los ejercicio/s 2000, 2001 y 2002 (Artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas por remisión del artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil). 3) No consta la legitimación notarial de la firma de quien suscribe el acta de decisiones del socio único don Steven M. Abelman (Artículos 6, 58 y 142 del Reglamento del Registro Mercantil). Los defectos consignados tienen carácter subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19bis y 275bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Barcelona, a 23 de junio de 2004. El Registrador». Sigue la firma.