

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. Echecopar 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 Echecopar 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.

III

Don Luis E. Echecopar Flórez interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando al efecto: en cuanto al cierre registral, que el mismo no es absoluto como lo demuestra el artículo 221.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, aplicable en virtud de la remisión contenida en el 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y el 378.1 del Reglamento del Registro Mercantil que establecen, entre otras excepciones, la del cese de administradores, por lo que, si es posible, según resulta del artículo 63 del mismo Reglamento de la inscripción parcial, lo que ha confirmado en muchas ocasiones esta Dirección General, en concreto en la Resolución de 27 de abril de 2002, no hay razón para no inscribir el cese de los administradores, dejando para un momento posterior, cuando se haya removido el obstáculo que ahora lo impide, inscribir los nuevos nombramientos; y en lo referente a la falta de legitimación de la firma de quien actúa en nombre del socio único para tomar las decisiones a inscribir, los preceptos reglamentarios que cita la nota no resultan de aplicación al caso, en que la escritura pública se limita a elevar a públicos por persona legitimada acuerdos que constan en acta de decisiones del socio único; que ninguna de dichas normas se exige la legitimación de la firma de la persona que suscribe el acta; que el artículo 142 del mismo Reglamento hace referencia al nombramiento de administradores, y en este caso esa inscripción no se ha solicitado sino tan sólo la del cese de los que lo eran; que el artículo 147 que se ocupa de la inscripción de los ceses no exige la legitimación de la firma de la persona que suscribe el acta.

IV

El notario autorizante de la escritura informó que los dos primeros defectos no afectaban a la actuación notarial y en cuanto al tercero, de las normas en que se apoya la nota las dos primeras son genéricas, y la tercera, el artículo 142 del RRM, aunque referido al nombramiento de administradores, distingue tres posibilidades, que se recogen con mayor claridad en el artículo 107.1 de igual Reglamento, siendo las dos primeras las referidas a la certificación, con firma legitimada notarialmente y la segunda el acta misma –testimonio notarial de dicha acta, dice el precepto–; la diferencia entre ambas, exigiendo para la primera una legitimación que no se exige para la segunda, radica en que en la primera no se protocoliza el acta, sino la certificación, o lo que es lo mismo, una copia del acta realizada por persona que puede que no sea quien la firmó ni quien comparezca ante Notario, razón por la que se exige la legitimación de su firma, en tanto que cuando es la propia acta la que se eleva a público y no una copia de la misma sólo se exija la capacidad para otorgar el documento público por el compareciente; que en orden al acceso al Registro de los actos que contenga el acta, la falta de depósito de las cuentas anuales no impide la del cese de administradores, rigiendo en este punto el artículo 147 y no el 142 del Reglamento del Registro, y si bien aquél parece restringir en tal caso las formas de elevar a públicos los acuerdos, debe superarse su interpretación literal, más aún cuando el acuerdo recoge la existencia de un escrito de renuncia lo que viene a suponer la existencia de la previa notificación fehaciente de tal renuncia, sin que la presentación del escrito en que plasma la misma deba aportarse por elementales razones de economía procesal.

V

El registrador emitió informe el 9 de agosto de 2004 en el que hizo constar, en lo que ahora interesa como rectificación parcial de la calificación: que al primer defecto son de aplicación los argumentos de las Resoluciones de 7 de mayo de 1997 y 31 de agosto de 1998 que reproduce; que a la vista de ellos no cabe la inscripción parcial solicitada pues el cierre registral alcanza en tal caso también a la inscripción del cese de administradores, solución más dura que la prevista para el caso de falta de depósito de cuentas en que el cierre tan solo alcanzaría a la inscripción del nombramiento de nuevos administradores.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 221.1 de la Ley de Sociedades Anónimas; 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 20 del Código de comercio; 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades; 94.4, 96, 108, 109 y 142 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de 7 de mayo de 1997, 31 de agosto de 1998 y 31 de enero y 25 de noviembre de 2003.

1. Dado que el registrador viene a reconocer en su informe, a modo de rectificación parcial de su nota, que la falta de depósito de las cuentas de la sociedad no sería obstáculo para inscribir el cese de los administradores y sólo para la inscripción de los nuevos nombramientos –solución que, por otra parte, resulta claramente del artículo 221.1 de la Ley de Sociedades Anónimas aplicable a las de responsabilidad limitada ex artículo 84 de la que las regula– y la solicitud de inscripción parcial se

refiere, precisamente, a aquella inscripción que se reconoce posible, no es necesario entrar en su examen.

2. El otro cierre registral que se opone a la inscripción, el derivado de la constancia registral de la baja provisional de la sociedad, tiene, por el contrario, otro alcance.

Señalaban las Resoluciones de 7 de mayo de 1997 y 31 de agosto de 1998, o ya más recientemente las de 31 de enero y 25 de noviembre de 2003, que en este caso es el artículo 137.2 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en la actualidad el 131.2 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, el que impone un cierre registral prácticamente total del que tan solo excluye la certificación por la que se levante el mismo, excepción que el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil hace lógicamente extensiva a los asientos ordenados por la autoridad judicial, excepciones por tanto en las que no tiene cabida ni la inscripción del cese de administradores.

3. Ha de abordarse, por último, el tercero de los defectos de la nota que considera necesaria la legitimación de la firma de quien suscribe el acta de decisiones del socio único de la sociedad.

Es de advertir que por imperativo de lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no cabe sino limitarse a examinar la cuestión tal como la nota la plantea, sin que la referencia en el informe del Registrador a la falta de fehaciencia de dicha acta por carecer de apostilla deba tomarse en cuenta.

Si la documentación de los acuerdos sociales es generalmente privada y a la inscripción registral de esos mismos acuerdos le anuda el legislador determinados efectos jurídicos, singularmente la presunción de su existencia y validez (cfr. Artículo 20 del Código de comercio), lógico es que se establezcan o exijan cautelas que brinden garantías de la existencia y contenido de esos acuerdos, incluso en el supuesto de que para su acceso al Registro sea precisa su previa elevación a públicos. Esas cautelas se traducen, esencialmente, en limitar el círculo de personas legitimadas para poder acreditar la existencia de los mismos y elevarlos, en su caso, a públicos y la necesaria constancia en el Registro de la identidad de tales personas. No otra cosa significa la determinación de las personas que pueden certificar o elevar a públicos los acuerdos que no son ellas las llamadas a adoptar, y el hecho de que el nombramiento o apoderamiento de todos ellos esté sujeto a inscripción (cfr. artículos 94.4.º, 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil). Podrían distinguirse en el acceso a la publicidad registral de tales acuerdos tres escalones: el órgano social competente para formar la voluntad social; la persona o personas legitimadas para exteriorizar esa voluntad, para acreditar su existencia y contenido; y la llamada, en su caso, a formalizarla en escritura pública. Y si bien puede perfectamente coincidir una misma persona en todos o alguno de los tres escalones, también pueden ser distintas en cada uno de ellos. Pues bien, de poco serviría ese mecanismo de seguridad si no fuera acompañado de otro que diera certidumbre a que la persona legitimada para exteriorizar la voluntad social es realmente la que lo hace, y ese mecanismo es la legitimación de su firma.

Es ciertamente curioso que el artículo 107 del mismo Reglamento al regular los documentos que pueden servir de base para elevar a públicos los acuerdos sociales, y dejando a un lado por obvio el supuesto de acta notarial de junta, no haya previsto de forma expresa la legitimación de las firmas de quienes los expidan o autoricen. Pese a ello, y por las razones apuntadas, parece una exigencia inexcusable, tanto por el indicado efecto de la publicidad registral del acuerdo una vez se inscriba, como por respeto a la función de la escritura pública que, en otro caso, avalaría tan sólo la existencia de una declaración sobre la existencia y contenido de una voluntad social hecha por persona que no es la llamada a exteriorizarla, sino tan sólo a darle una vestidura pública, dando autenticidad tan solo a esa declaración que por sí sola carecería de efectos jurídicos como voluntad de la sociedad.

No cabe, por último, aceptar la argumentación del recurrente que, con base en el artículo 142 del mismo Reglamento, referido a un supuesto singular en que la inscripción aparece excusada de practicarse necesariamente en virtud de escritura pública, y al regular el documento para lograrla, distingue entre la certificación del acuerdo, documento privado para el que exige legitimación, y el testimonio, documento notarial, sin excusar en este segundo caso la necesidad de la previa legitimación de las firmas del privado que se testimonia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 11 de marzo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número XV de Barcelona.