

gún trámite del artículo 131 de la Ley Hipotecaria obliga al Juez a efectuar esta declaración que a los vendedores de inmuebles obliga el artículo 55.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, máxime cuando se trate de procedimiento sumarial. b) Que el artículo 55.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se aplica en el ordenamiento civil como norma ínter partes entre vendedor y arrendador como demuestran los términos «transmitedor» y «escritura», lo que supone venta voluntaria. c) El Juez no puede actuar con otras normas procesales distintas del procedimiento que se está tramitando. El Juez, como demuestra la jurisprudencia de los Juzgados de Primera Instancia, no efectúa nunca la declaración del artículo 55.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos porque en dichos procedimientos no es aplicable. El artículo 131.17, párrafo tercero, declara que será título bastante para la inscripción el testimonio expedido por el actuario, con el visto bueno del Juez, comprensivo de referido auto y de las circunstancias necesarias para verificar aquella. Las notificaciones no deben efectuarse, además, en cuanto que la agilidad y rapidez para facilitar la concurrencia de modestos particulares (como indica la exposición de motivos de la reforma de la Ley Hipotecaria por Ley 19/1986) quedaría dañada por la dilación que supone. d) No hay falta de protección del derecho de los arrendatarios que pueden concurrir como cualquier parte a la subasta pública. Quedan amparados por el derecho de retracto por el artículo 48.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que el artículo 47 ni el 55.2 sean aplicables al procedimiento judicial sumario. El párrafo tercero de la norma 17.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria no puede quedar derogado e inaplicado por ninguna otra norma en cuanto específica, sin que pueda exigírsele al rematante mayores gastos ni dilación.

IV

El Registrador en defensa de su nota informó: 1.º Falta legitimación procesal activa en el recurrente. Este considera que la tiene por su interés en asegurar los efectos de la inscripción, nacidos de un contrato de arrendamiento de tres meses —de la misma fecha que el asiento de presentación—. El recurrente no tiene interés conocido en cuanto no puede tener acceso al Registro de la Propiedad por no estar incluido en alguno de los casos del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria. La inscripción en el Registro es voluntaria, estando protegidos los arrendamientos por Leyes especiales, por lo que no puede obligarse al propietario-arrendador a inscribir su derecho. 2.º Para el supuesto que, no obstante lo anterior, se admitiese el recurso, cabe aducir sobre el fondo del asunto dos argumentos: Uno jurídico y otro sociológico. Jurídico: El título es bastante pero adolece de un defecto que hay que subsanar. Las Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 recuerdan que el nuevo propietario que por el acto de remate o adjudicación pase a tener la posesión de la finca está ya en condiciones de averiguar si el inmueble está o no arrendado; por lo que en este caso debe bastar la declaración hecha por el nuevo propietario. Sociológico: La manifestación puede realizarse mediante instancia, por lo que no supone coste adicional.

V

El Juez de Primera Instancia número 3 de Barcelona informó: El auto de adjudicación librado y ordenado por el Juez posee valor de título de dominio y, por tanto, inscribible, debiendo el Registrador atenerse al imperativo del auto. Los terceros poseedores deben sufrir, tolerar o soportar el procedimiento con la consiguiente realización de la finca, el cual se halla en una posición «in patiendo», por lo que debe ser acatada la decisión judicial.

VI

El Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó auto el 29 de julio de 1991 en el que desestimó el recurso por no estar legitimado el recurrente en base al artículo 112 del Reglamento Hipotecario para interponerlo, procediendo, en consecuencia, a confirmar la nota del Registrador.

VII

El recurrente se alzó contra el auto expresado aduciendo el carácter fehaciente de la forma de su contrato al arrendamiento por haber sido presentado a liquidación el mismo día, pero con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la ejecutoria debatida.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2.5 y 131 de la Ley Hipotecaria, 112 de su Reglamento, 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las Resoluciones

de 19 y 20 de noviembre de 1987, 26 de enero de 1988 y 16 de enero de 1990.

1. Denegada la inscripción de un auto dictado en el procedimiento judicial sumario regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por el defecto subsanable apreciado de no acreditarse el estado arrendaticio de la finca, es interpuesto recurso gubernativo por quien presenta contrato de arrendamiento sobre la finca adjudicada, que además se concierta por tres meses.

2. Debe, pues, decidirse en primer lugar si el arrendatario tiene legitimación activa a los efectos de la interposición del presente recurso gubernativo.

3. El artículo 112 del Reglamento Hipotecario otorga tal legitimación a quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de la inscripción. De ese interés goza, sin duda, el arrendatario que pueda inscribir su derecho por reunir su contrato o título alguna de las circunstancias prevenidas en el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria.

4. Puesto que en el presente caso el plazo de duración del arriendo es de tres meses —según consta en documento incorporado al expediente—, sin que se haya pactado prórroga forzosa ni convenio específico sobre su inscripción, ha de considerarse que el arrendatario no está legitimado para la interposición del recurso, procediendo, por tanto, la inadmisión del recurso.

Esta Dirección General ha acordado que no corresponde admitir el recurso por la fundamentación alegada.

Madrid, 18 de mayo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

17931 RESOLUCION de 8 de junio de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Estrada Fernández, como Administradora única de «Residencia Retiro, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número 6 a inscribir una escritura de renuncia de cargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Estrada Fernández, como Administradora única de «Residencia Retiro, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número 6 a inscribir una escritura de renuncia de cargo.

Hechos

I

El día 29 de noviembre de 1989, mediante escritura pública otorgada ante don Ramón Fernández Purón, Notario de Madrid, doña Carmen Estrada Fernández fue nombrada Administradora única, por un plazo de cinco años, de la Compañía «Residencia Retiro, Sociedad Anónima». El día 30 de mayo de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Alfredo Girbal Hernanz, la señora Estrada renunció al cargo de Administradora única de la citada Sociedad y requirió al Notario para que notificara la renuncia a los accionistas, notificación que llevó a cabo el día 30 de septiembre de 1992.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil número 6 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/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos. No se acredita la notificación fehaciente a que se refiere el artículo 147 RRM con la dimisión de la Administradora única la Sociedad queda en una situación de carencia del órgano de administración y por tanto acéfala. Lo procedente es que la Administradora convoque Junta general de accionistas (Resolución de 7 de mayo de 1992). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 21 de agosto de 1992.—El Registrador.» Nue-

vamente presentada la escritura en el citado Registro fue objeto de la siguiente nota de calificación: «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 impiden su práctica: Defectos. Subsiste el defecto observado en la nota de fecha 21 de agosto de 1992 en cuanto a la renuncia de la compareciente por quedar la Sociedad acéfala (Resolución de 7 de mayo de 1992. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 11 de noviembre de 1992.—El Registrador.—Firmado: Carlos García Rodríguez».

III

Doña Carmen Estrada Fernández, como Administradora única de «Residencia Retiro, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: A) Que la Resolución que se cita en la nota de calificación es de 27 de mayo de 1992 y no de 7 de mayo del mismo año, y que no es de aplicación, pues aquélla resolvía una renuncia de cargo en una Sociedad de responsabilidad limitada y aquí se trata de una Sociedad anónima. Por tanto, no pueden afectar a este caso los artículos 7, número 8, de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 175, número 15, del Reglamento del Registro Mercantil, en la que basó su razonamiento el Registrador que denegó la inscripción que dio origen a la Resolución que se ha hecho referencia. B) Que se han cumplido los supuestos que se establecen en el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil. C) Que hay que tener en cuenta lo establecido en los artículos 145 del mismo Reglamento y 126 de Sociedades Anónimas. D) Que, en lo referente a la renuncia de los derechos hay que tener en cuenta que el párrafo segundo del artículo 6 del Código Civil y la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 1949. De lo que se deduce que todos los presupuestos exigidos por la Ley, la doctrina y la jurisprudencia se dan en este caso, y si los accionistas de la Sociedad no desean que la misma se quede sin órgano de administración, son ellos los que tienen que tener la debida diligencia para defender sus intereses. E) Que si prospera la tesis de irrenunciabilidad del cargo se verían vulnerados los artículos 10, 14, 17 y 53.1 de la Constitución Española. F) Que la recurrente ha puesto todos los medios a su alcance para que la Sociedad no se quede acéfala. Y que de no prosperar este recurso, la recurrente se encontraría indefensa, pues sobre ella recaerían las molestias, multas y responsabilidades dimanantes de la Ley de Sociedades Anónimas.

IV

El Registrador mercantil acordó no admitir el recurso interpuesto, por «Residencia Retiro, Sociedad Anónima», contra la calificación de la escritura autorizada por el Notario de Madrid don Alfredo Girbal Hernanz, por haber sido interpuesto fuera del plazo establecido por el artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil, puesto que la nota tiene fecha 21 de agosto de 1992 y el recurso se interpone el día 5 de enero de 1993, y por tanto, ha transcurrido con exceso el plazo de dos meses. Que no puede alegarse que el recurso se interpone contra la segunda de las notas que constan en el documento; puesto que no constituye calificación propiamente dicha, sino simple justificación de por qué se devuelve el documento sin practicar operación alguna.

V

La recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que la interposición del recurso se hace dentro del plazo y la exponente está legitimada para hacerlo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.732 y 1.737 del Código Civil; 122, 133, 138 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas; 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil, y Resoluciones de 26 y 27 de mayo de 1992.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir en el Registro Mercantil la renuncia formulada por el Administrador único de determinada Sociedad anónima.

2. Sin prejuzgar ahora sobre la facultad que corresponde a los Administradores para desvincularse unilateralmente del cargo que les ha sido conferido y aceptado por más que la Sociedad pretenda oponerse a ello (vid. artículos 1.732 del Código Civil, 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, 147 y 177 del Reglamento del Registro Mercantil), no cabe desconocer que el mínimo deber de diligencia exigible en el ejercicio de ese cargo

cuando todos renunciaron simultáneamente (que impide proceder a los nuevos nombramientos por cooptación que prevé el artículo 138 de la misma Ley), obliga a los Administradores renunciantes, pese a su decisión, a continuar al frente de la gestión hasta que la Sociedad haya podido adoptar las medidas necesarias para proveer a dicha situación (vid. artículos 127 de la Ley de Sociedades Anónimas y 1.737 del Código Civil), lo que en el caso debatido impone subordinar la inscripción de las renunciaciones cuestionadas hasta que haya sido constituida la Junta general —que los renunciantes deben convocar— para que en ella pueda proveerse al nombramiento de nuevos Administradores, evitando así una paralización de la vida social inconveniente y perjudicial, de la que aquéllos habrían de responder (vid. artículos 127-1.º y 133-1.º de la Ley de Sociedades Anónimas).

Ello armoniza además, con el contenido del artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, cuando presupone la necesidad de aceptación de la renuncia por el órgano competente para proveer la vacante, por más que se trate de una aceptación obligada y meramente formularia.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 8 de junio de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

17932 RESOLUCION de 9 de junio de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Manuel Sánchez Sánchez, en nombre de don Pedro López Fernández, contra la negativa del Registrador número 6 de Madrid, a inscribir una escritura de renuncia de cargos.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Manuel Sánchez Sánchez, en nombre de don Pedro López Fernández, contra la negativa del Registrador número 6 de Madrid, a inscribir una escritura de renuncia de cargos.

Hechos

I

El día 25 de junio de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don José Antonio Torrente Secorún, Notario de Madrid; don Pedro López Fernández, doña Carolina Durán Llauro y doña Carolina Lourdes López Durán, a pesar de tener los cargos caducados por el transcurso del tiempo, renuncia a sus cargos de Consejeros que todos ellos tienen en la Sociedad «Arthogar, Sociedad Anónima», que fueron nombrados en la escritura de constitución de dicha Sociedad, otorgada ante el mismo Notario el día 15 de enero de 1986. Asimismo los comparecientes requieren al referido Notario para que notifique la renuncia a la Sociedad citada, en su domicilio, mediante envío de copia literal de la escritura, por correo certificado y con acuse de recibo.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil número 6 de los 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/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos.—El órgano de Administración de la Sociedad no puede renunciar, dejando por tanto acéfala la Sociedad sin convocar Junta general para el nombramiento de otro nuevo órgano de Administración (Resolución de la DGRN de 7 de mayo de 1992). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 5 de diciembre de 1992.—El Registrador.—Firmado: Carlos García Rodríguez».

III

El Letrado don Juan Manuel Sánchez Sánchez, en nombre de don Pedro López Fernández, interpuesto recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la Resolución que el Registrador cita en la nota de calificación se considera que debe ser de fecha 27 de mayo de 1992. La Dirección General en dicha resolución y en otra del día anterior (26