

disposición transitoria sexta, número 2, del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas no es aplicable al caso, ya que se había acordado con anterioridad su transformación en sociedad de responsabilidad limitada, contando con un capital de 500.000 pesetas, suficiente para ello. 4. Que el acuerdo del señor Registrador en este punto no responde a la doctrina de la Dirección General de la Resolución de 18 de marzo de 1992, ni se atiene a los requisitos del artículo 212 del Reglamento del Registro Mercantil, ni es consecuencia de un expediente instruido con audiencia al interesado. 5. Que la disolución y cancelación de asientos es un acto administrativo de graves consecuencias para la sociedad, sus socios y otras personas, que debe hacerse con la garantía y requisitos de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento del Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 126, 127 y 129 y la disposición transitoria octava de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 11.3 del Reglamento del Registro Mercantil, y la Resolución de 29 de abril de 1998,

La cuestión a resolver en el presente recurso se centra en determinar cuál es la persona legitimada para suscribir la declaración relativa a la situación de unipersonalidad de una sociedad a efectos de su inscripción en el Registro Mercantil, conforme a lo previsto en la disposición transitoria octava de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, aplicable tanto a éstas como a las anónimas.

Como ya señalara la Resolución de este centro directivo de 29 de abril del presente año, dicha disposición transitoria ha arbitrado un mecanismo, simplificado en cuanto a su forma, para que las sociedades que a la entrada en vigor de aquella Ley estuvieran en situación de unipersonalidad pudieran hacerlo constar en el Registro Mercantil. La simplificación formal se traduce en la posibilidad de que, frente a la exigencia general de que tal declaración se haga constar a efectos de inscripción en escritura pública, tal como establece el artículo 126.1 de la misma Ley —aplicable a las sociedades anónimas en virtud de lo dispuesto en el artículo 311 que en su Ley reguladora introdujo el apartado 23 de la disposición adicional primera—, se hiciese a través de una declaración suscrita por persona con facultad certificante y firma legitimada.

En definitiva, ha de determinarse si esa facultad de certificar la ostenta tan solo quien puede hacerlo en nombre de la sociedad unipersonal o también el socio único de la misma. Y la solución ha de ser la primera, por cuanto: a) La norma impone la obligación de presentar la declaración a la propia sociedad en situación de unipersonalidad, no a su socio único; b) es aquella la obligada a dar publicidad a su condición de unipersonal no sólo a través del Registro Mercantil, sino también en su documentación, correspondencia, etc., tal como resulta del mismo artículo 126.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; c) aun cuando la ausencia de publicidad también afecte al socio único (cfr. artículo 129 de la misma Ley) su posición de tal le permite fácilmente compeler al órgano de gestión de la sociedad a cumplir aquella obligación; d) es la sociedad la llamada a constatar la unipersonalidad pues si las acciones son nominativas o tan sólo existen resguardos provisionales, la condición de socio único se pondrá de manifiesto a través del contenido del libro-registro de socios que ha de llevar la propia sociedad (artículo 55 de la Ley de Sociedades Anónimas), y de estar representadas por anotaciones en cuenta o por títulos al portador, aun cuando cualquier persona puede, en principio, acreditar su titularidad a través del certificado de la entidad encargada de la llevanza del registro contable o por exhibición de los títulos, la presentación de tales documentos a la sociedad es presupuesto para el ejercicio de los derechos de socio (cfr. artículo 104 de la misma Ley), de suerte que es ella la que ha de reconocer la titularidad de las acciones; e) finalmente, el, a modo de tracto sucesivo, que exige el apartado 3 del artículo 11 del Reglamento del Registro Mercantil tan sólo cabe entenderlo referido a los apoderados o administradores que figuren inscritos en la propia hoja en la que ha de practicarse una inscripción.

Otra cosa es que una vez inscrita la unipersonalidad, con identificación del socio único, las decisiones de éste, en cuanto ejerza las competencias de la Junta General, puedan acceder al Registro Mercantil, ya las formalice él directamente como si lo hacen los administradores de la sociedad, tal como permite el artículo 127 de la primera de aquellas Leyes, respetando así el principio registral de tracto sucesivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión del Registrador y su nota de calificación.

Madrid, 26 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número XVI.

14346 *RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Córdoba contra la negativa de don Jesús Muro Molina, Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Luis Malia Benítez, en nombre de la Caja de Ahorros y Montes de Piedad de Córdoba, contra la negativa de don Jesús Muro Molina, Registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El día 19 de enero de 1990 la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba inició procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con respecto a la finca número 25.159 (trozo de terreno en pago de la Soledad o parcela denominada «Pie de Gallo», en el sitio de Piedra del Gallo), inscrita en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera, propiedad de la sociedad demandada «Construcciones Aragón, Sociedad Limitada». Dicho procedimiento judicial fue tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cádiz. Con fecha 3 de septiembre de 1990 se expidió certificación de cargos, en la que el Registrador hizo constar que la finca originariamente hipotecada «fue agrupada en unión de 27 fincas más y aportada en su totalidad a la Junta de Compensación y previas las segregaciones correspondientes, se adjudicó a la entidad «Manuel Aragón, Sociedad Limitada», ocho solares edificables, acompañando a dicha certificación de cargas fotocopias de los libros del Registro en los que consta tal segregación y adjudicación de cada uno de los ocho solares, como fincas registrales números 38.142, 38.144 a 38.149 y 38.151, a favor del deudor hipotecario, haciendo constar en cada una de estas que como procedente de parte de la registral número 25.159, aportada a la Junta de Compensación, se halla gravada con hipoteca a favor de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba. Con fecha 18 de septiembre de 1991 se adjudicó a la sociedad recurrente la finca en segunda subasta, y con fecha 28 de octubre siguiente se dictó por el Juzgado auto de adjudicación, expidiéndose testimonio de dicho auto como título para la correspondiente inscripción registral, al que el día 13 de febrero de 1993 se adicionó una aclaración de que la finca en su día hipotecada había sido agrupada en unión de otras, y que efectuadas las segregaciones de aquella primitiva provenían los ocho solares edificables que constituyeron las fincas registrales que el Registrador de la Propiedad, asimismo consignó en la certificación de cargas, gravadas con hipoteca a favor de la sociedad acreedora.

El día 7 de octubre de 1992, por la representación de la demandada se presenta escrito en los autos del procedimiento judicial sumario referido, interesándose la nulidad del auto de adjudicación, desestimando el Juzgado la nulidad en auto de 29 de enero de 1993, el cual fue recurrido en la Audiencia Provincial del Cádiz, que lo confirmó en auto de 8 de noviembre de 1993. Ambos autos fueron adicionados al auto de adjudicación y testimonios.

II

Presentado el testimonio del auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera fue calificado con la siguiente nota: «Examinado nuevamente el presente documento, así como el testimonio de ampliación insertado posteriormente en el mismo, de los autos de fecha 29 de enero de 1993, dictados por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Cádiz y el 8 de noviembre de 1993 dictado por la ilustrísima Audiencia Provincial de Cádiz, sin que ninguno de ellos se refiera a la adjudicación de las ocho fincas o solares que en el sistema de compensación fueron adjudicados a la entidad demandada «Construcciones Manuel Aragón, Sociedad Limitada», defecto formal que, a juicio del Registrador que autoriza la presente nota, impide la práctica de las inscripciones en los nuevos folios registrales abiertos a las mismas, como así ya se hizo constar en otra nota extendida por este Registro con fecha 14 de mayo de 1992, cuyo contenido se confirma por medio de la presente, se suspende la inscripción ordenada en el auto de adjudicación de fecha 28 de octubre de 1991, por ser distinta la finca subastada y adjudicada, de las que hoy resultan inscritas a nombre de la entidad demandada,

registrales números 38.142, 38.144, 38.145, 38.146, 38.147, 38.148, 38.149 y 38.151, por adjudicación que se la hizo en compensación practicada de lo que tenía o pertenecía en la formada por la agrupación de todas aquellas que integraban la zona no consolidada del polígono de la Soledad, registral número 38.119, por la entidad urbanística colaboradora Junta de Compensación del Polígono de la Soledad, de cuya existencia y de dichas "modificaciones registrales" se dio conocimiento al Juzgado al expedirse por este Registro con fecha 3 de septiembre de 1990 la certificación prevenida en la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria para la efectividad de la hipoteca. Considerando el Registrador que autoriza la presente nota el carácter subsanable de dicho defecto, a instancia del presentante, ha sido tomada en su lugar anotación preventiva de suspensión, por el término legal de sesenta días que señala la Ley, en las citadas fincas registrales resultantes de la "reparcelación" del sistema de compensación números 38.142, 38.144, 38.145, 38.147, 38.148, 38.149 y 38.151, a los folios 151, 157, 160, 163, 166, 169, 172 y 178 del tomo 1.214 del archivo, libro 651 del Ayuntamiento de Chiclana, anotaciones letra A. Por nota, extendida al margen de dichas anotaciones, se ha consignado la afección a favor de la Hacienda Pública, por el plazo de dos años a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse al presente documento, por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.—Chiclana a 30 de enero de 1995.—El Registrador, Jesús Muro Molina». Vuelto a presentar el anterior documento con el testimonio del auto de 13 de febrero de 1995, fue objeto de la siguiente calificación: «Examinado el documento presentado —testimonio del auto de 13 de febrero de 1995 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cádiz—, considera el Registrador que autoriza la presente nota que, aun cuando dicho auto aclara que la finca subastada por el acreedor hipotecario Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba (Cajasur) fue sometida a un proceso de segregación dando lugar a ocho fincas registrales, a saber las fincas números 38.142, 38.144, 38.145, 38.146, 38.147, 38.148, 38.149 y 38.151 de las que se acompañaban notas simples descriptivas junto con el testimonio de 9 de enero de 1995, y aun cuando este último testimonio se hace constar a "efectos de su inscripción a nombre del adjudicatario", entiende el Registrador que ha de concretarse por el Juzgado que la adjudicación se contrae a las fincas resultantes de la segregación practicada en la registral número 25.159, es decir, las ocho fincas anteriormente reseñadas, al ser éstas el resultado de la parcelación de aquélla, manteniéndose el carácter de subsanable de dicha omisión.—Chiclana a 30 de marzo de 1995.—El Registrador, Jesús Muro Molina».

III

El Procurador de los Tribunales don Juan Luis Malia Benítez, en nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el artículo 122 y siguientes de Reglamento de Gestión Urbanística aplica específicamente a las fincas resultantes de la reparcación el principio más general de subrogación real que se desprende de los artículos 47.1 del Reglamento Hipotecario y 123 de la Ley. Que si, como consecuencia de la inclusión de la finca registral número 25.159 en la Junta de Compensación y de la posterior reparcación, el Registrador procedió a inscribir a favor del demandado titular las fincas segregadas resultantes que les fueron adjudicadas (números 38.142, 38.144 a 38.147, 38.149 y 38.151), ello debió ser porque en su calificación entendió que quedó claramente establecida la correspondencia entre la primitiva finca y las resultantes atribuidas a su titular, como así también lo hizo constar al expedir la certificación de cargas y manifestar que las fincas nuevas quedaban gravadas con la hipoteca que originariamente se constituyó sobre la 25.159. Que el derecho del acreedor permanece invariable pese a las vicisitudes registrales de las fincas a las que sujeta. Que, en caso contrario, la Junta de Compensación le hubiere dado traslado del proceso de reparcación y el Registro lo hubiese pedido, pero no fue así y, naturalmente, si se ve perjudicado por la compensación realizada entre fincas, habría que pedir la nulidad de la misma por indefensión al no ser oído, sin que el perjuicio conste registralmente, y si la Junta fuere nula el acreedor tendría, como tiene, su derecho inscrito con plena eficacia, hoy de propiedad, antes de derecho de hipoteca. Que en virtud de lo anterior habría que concluir que la adjudicación se produce sobre las nuevas fincas. Que el Registrador no niega lo anterior, lo que pide es que el Juzgado concrete que la adjudicación recae sobre las fincas segregadas, lo que el Juzgado no aclara por considerar que ya está suficientemente claro; pero es que no se precisa ninguna aclaración del Juzgado, pues está concretado con la propia Ley. Que, a la vista de la calificación registral, hay que señalar que no existe impedimento alguno para que la inscripción pueda llevarse a efecto, porque no se vulnera

precepto legal ni principio hipotecario alguno. Que no existen vicios de procedimiento ni vicios procedimentales. Que en el caso que se contempla no existe ningún obstáculo del Registro de la Propiedad, pues resulta indudable cuál es la finca hipotecada (registral número 25.159), la que, sometida a un proceso de segregación, ha dado lugar a las registrales citadas y sólo a ellas puede contraerse la adjudicación, y a ellas se refiere toda la documentación que se acompaña al auto de adjudicación cuya inscripción se pretende y la propia certificación de cargas que expidió el Registrador. Que si se admitiera que por el hecho de segregarse o dividirse una finca tras ser hipotecada, la inscripción de la adjudicación de la misma pudiera verse afectada por ello, se vulneraría uno de los principios generales del Código Civil en materia de obligaciones, cual es que el cumplimiento de una obligación no puede quedar a voluntad de una de las partes. Que la doctrina en este punto es unánime, no considerando óbice que la finca hipotecada, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se haya segregado como consecuencia de su inclusión en una Junta de Compensación, porque proviene de un acto en que no fue parte la entidad hipotecante de las fincas adjudicadas. Que así se establece en el artículo 123 de la Ley Hipotecada. Que hay que señalar las Resoluciones de 3 de agosto de 1893, 17 de marzo de 1935, 15 de junio de 1993 y 7 de enero de 1994, que mantienen el criterio doctrinal antes expuesto.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Que los artículos 122 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística que recogen los efectos del principio de subrogación real no han sido desconocidos por el Registrador, pero no por ello se suprime el defecto formal de haber desaparecido registralmente la finca hipotecada y subastada, habiendo quedado extinguido el folio real que la sustentaba. 2. Que así fue expuesto en la certificación que previene la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. 3. Que tal circunstancia no se tuvo en cuenta en su día por el Juzgado en los anuncios de subasta, ni tampoco en el correspondiente auto de adjudicación, adjudicando la finca originaria, cuyo folio había sido cancelado con anterioridad, cuando se produjo la referida compensación. 4. Que existía un obstáculo formal y una imposibilidad material por parte del Registro para poder inscribir a nombre de adjudicatario. 5. Que no hubiese costado nada que el Juzgado hubiera aclarado y modificado el auto, en el sentido de adjudicar al acreedor las nueve fincas resultantes de la compensación, salvando así el defecto formal registral que impide la inscripción. 6. Que el principio de subrogación real bien entendido exigiría, en el caso que se estudia, para su aplicación que todo el proceso de reparcación hubiera tenido lugar con posterioridad a la expedición de la certificación de la regla 4.ª del artículo 131, cosa que no ha sido así en la realidad, ya que ocurrió con anterioridad y así se certificó por el Registro y se comunicó al Juzgado. 7. Que las citas legales, doctrinales y jurisprudenciales que hace el recurrente poco tienen que ver con el caso debatido y para nada subsanan el defecto formal que imposibilita la inscripción de la finca adjudicada. 8. Que el principio de seguridad de tráfico jurídico inmobiliario debe quedar salvaguardado, lo que justifica la calificación registral. 9. Que no supone extralimitación o ingerencia en la calificación de determinados aspectos o trámites del procedimiento exceptuados de tal filtro registral, sino simplemente la constatación de la imposibilidad por parte del Registro de practicar la inscripción solicitada por la desaparición registral de la finca adjudicada en virtud de la compensación operada.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador fundándose en el artículo 122.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, 123 de la Ley Hipotecaria y 147.1 de su Reglamento, y, en conclusión, considera que sólo a las fincas resultantes de la segregación operada pueda contraerse la adjudicación, pues a todas ellas se refiere expresamente el auto de adjudicación y adición posterior y también el auto de 29 de enero de 1993 desestimatorio de la nulidad interesada por el deudor hipotecario, confirmado por otro de fecha 8 de noviembre siguiente dictado por la Audiencia Provincial de Cádiz; con todo, aun cuando no es el caso, debe tenerse presente la doctrina de la Resolución de 7 de enero de 1994.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A) Que el principio de subrogación real en materia de reparcación recogido, entre otros, en los artículos 113, 114 y 122

del Reglamento de Gestión Urbanística, se considera que no autoriza o permite prescindir de una serie de trámites o requisitos esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo uno de ellos fundamental, el de aviso a todos los que pudieran estar interesados en la subasta judicial de las vicisitudes experimentadas en la finca primitivamente hipotecada, como consecuencia del sistema de compensación urbanística operado, y así se hizo constar en la certificación registral que previene la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. No obstante, el Juzgado en su día prescinde de tal circunstancia y no hace mención de las nuevas fincas resultantes en los correspondientes anuncios de subasta, por lo que se entiende se produce una situación anómala, adjudicando una finca extinguida ya registralmente. B) Que es por ello que en la adjudicación registral y en su parte dispositiva no se recoge la adjudicación de las nuevas parcelas, no realizándose la adición al auto en forma legal, sino simplemente una aclaración que se considera insuficiente por obvias razones legales. C) Que se ha insistido en la necesidad de un nuevo auto judicial (adición) aclaratorio de la adjudicación de los nuevos solares resultantes de la reparcelación producida, totalmente necesario para subsanar el defecto producido por la extinción registral del folio real que amparaba la inscripción de la finca originaria. D) Que el principio de subrogación real no supone que el Registro de la Propiedad deba prescindir de tal exigencia, lo que sí ocurriría en el caso de que tal subrogación se hubiera producido con posterioridad a la certificación registral de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Que en tal hipótesis, sí resultaría inexplicable y contradictoria la nota de calificación registral, objeto del presente recurso. E) Que, por todo lo anterior, no es aplicable al tema que nos ocupa lo expuesto en la Resolución de 7 de enero de 1994.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 42.9 y 131 de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 117 y 143 del Reglamento Hipotecario; 310 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de junio de 1992; 122 y 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, y las Resoluciones de 23 y 24 de abril de 1997.

1. Plantea este recurso la cuestión de si es posible que se lleve a cabo la inscripción de un auto de adjudicación en un procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 131 de la Ley, en el que se dan los siguientes supuestos de hecho: La finca sobre la que se estableció la hipoteca se incorporó, en unión de otras, a una Junta de Compensación; en la certificación de cargas expedida por el Registrador con arreglo a la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se hizo constar por el Registrador expresamente que la finca en cuestión había sido incorporada a una Junta de Compensación y como resultado de las operaciones realizadas se había adjudicado al titular registral ocho solares edificables (cuyos datos registrales quedan expresados en la propia certificación); el auto de adjudicación con el que finaliza el procedimiento de ejecución contiene únicamente la descripción a la finca de origen, si bien posteriormente se realiza una adición al mismo en el que se aclara que dicha finca ha dado lugar a ocho solares edificables que sustituyen a la misma; el Registrador de la Propiedad practica anotación de suspensión (sobre los ocho solares antes citados) por el defecto subsanable de ser distinta la finca subastada y adjudicada de las que en el momento actual figuraban en el Registro de la Propiedad; a fin de lograr la inscripción en el Registro se solicitó al Juzgado la pertinente aclaración del auto, a lo que contestó que no había lugar por entenderse que con la adición que en su día se había hecho ya se contestaba suficientemente a los extremos que se pedían aclarar; testimonio de este segundo auto se presentó también al Registro, insistiendo el Registrador en nota de calificación que era necesario que el Juzgado especificare que la adjudicación que se había hecho de los solares era por ser precisamente tales fincas las resultantes de la registral, cuya ejecución sirvió de base a la tramitación de procedimiento.

2. Realmente, en el recurso no se está planteando si existe o no correspondencia entre la finca de origen y los solares que se adjudicaron como resultado de un expediente de compensación urbanística, ya que por parte del Registrador no se ha dudado en ningún momento de la relación existente entre una y otros, según hizo constar ya en la expedición de la certificación de la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, así como en el mismo texto de la inscripción de los solares resultantes (donde se indica la finca de la que provienen, el hecho de ser resultado de un mecanismo compensatorio y el que —entre otras cargas— están gravadas con la hipoteca que ha sido objeto ejecución) y, además, por el claro dato de haberse practicado anotación preventiva de suspensión. En realidad, lo que se está discutiendo —y así se dice en el informe del Registrador— es si es posible inscribir el auto de adjudicación cuando en el procedimiento judicial se han realizado los trámites de anuncios de subasta y los posteriores

con la descripción de la finca de origen, cuando ya constaba, por haberse comunicado en la certificación registral, que la misma había sido sustituida por ocho solares edificables.

3. Tal y como queda delimitado el tema, el defecto que se expresó en la calificación no puede ser mantenido, dado que el mismo Registrador admite la correspondencia entre una y otras fincas. Determinada esta correspondencia entre las nuevas fincas y la hipotecada, el principio de subrogación real (artículo 167 de la Ley del Suelo) implicará que del mismo modo que la hipoteca sobre aquélla se trasladaría sobre éstas, en su caso, la adjudicación ahora realizada debe entenderse referida a las nuevas fincas que han sustituido a la ejecutada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado que revocó la nota de calificación registral.

Madrid, 28 de mayo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

14347 *RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Juan A. Leyva de Leyva, Registrador de la Propiedad de Baracaldo, a inscribir una escritura de adjudicación de fincas, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Rosa Alday Mendizábal, en nombre de «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Limitada», contra la negativa de don Juan A. Leyva de Leyva, Registrador de la Propiedad de Baracaldo, a inscribir una escritura de adjudicación de fincas, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

Ante el Juzgado de lo Social número 4 de Bilbao, se siguió procedimiento por despido, que motivó los autos 1164/1984, en virtud de demanda interpuesta por don Sebastián Sotomayor Garrido y otros quince más, contra la empresa «Carmelo Jiménez» («Panadería La Florida»). El día 7 de abril de 1984 se dictó sentencia por la que se estimó la demanda interpuesta, declarándose resuelta la relación laboral y condenándose a la empresa a indemnizar a los despedidos en las proporciones que se determinan en dicha sentencia. Con fecha 14 de mayo de 1984, los demandantes pidieron la ejecución de la sentencia referida, acordándose por providencia de 15 de noviembre de 1984, sacar a la venta en subasta pública los bienes embargados, dos lonjas comerciales sitas en Baracaldo, propiedad de la demandada, inscritas en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad, con los números 25092 y 33027.B; siendo la mejor postura la ofrecida en la tercera subasta, celebrada el día 29 de abril de 1985, en la que compareció don Sebastián Sotomayor Garrido, que actuaba en nombre de «Sociedad Anónima Laboral Panadería Careaga», habiéndose sacado a subasta los bienes antes referidos, para cubrir un principal de 17.422.496 pesetas, más 1.742.000 para costas.

Por auto de fecha 21 de septiembre de 1989 se adjudicaron dichos bienes a don Sebastián Sotomayor Garrido, en nombre de «Sociedad Anónima Laboral Panadería Careaga», y el día 22 de marzo de 1991, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Bilbao don Miguel G. Mulet Ferragut, la ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de lo Social número 4 de los de Bilbao, adjudicó a la citada mercantil las fincas mencionadas.

II

Presentada primera copia de la escritura antes referida en el Registro de la Propiedad de Baracaldo, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción del precedente documento, por aparecer las fincas transmitidas inscritas a favor de tercera y distinta persona de la parte demandada. Baracaldo, a 12 de julio de 1993.—El Registrador, Juan A. Leyva de Leyva».

III

La Procuradora de los Tribunales doña Rosa Alday Mendizábal, en nombre de «Panadería Careaga Laboral, Sociedad Limitada» (antes «Pa-