

ción, por lo que este primer defecto ha de ser mantenido sobre la base del principio de legitimación registral (cfr. artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria).

2. El segundo de los defectos consiste en la supuesta falta de consentimiento del interesado para la inscripción de la transmisión de sus participaciones sobre las fincas resultantes de la reparcelación, defecto que es calificado como insubsanable sin el consentimiento indicado. Este defecto ha de ser mantenido, si bien bastará con que se subsane el primero de los defectos referidos para que proceda inscribir en los folios abiertos a las fincas de resultado a nombre de los recurrentes las participaciones adjudicadas a su causante en la reparcelación, por cuanto que constará suficientemente, en las siete escrituras presentadas más la subsanatoria del primer defecto, el encadenamiento de consentimientos de todos los interesados implicados en las sucesivas transmisiones.

Lo que, en modo alguno, cabe admitir es sostener, como hacen los recurrentes, que el Registrador no debió haber inscrito a nombre del causante de aquéllos en los folios de las fincas resultantes una participación indivisa menor de la que ostentaba dicho causante en las fincas de origen, pues, al inscribir la menor se limitó a tomar razón de las adjudicaciones realizadas en el título reparcelatorio, en aplicación cabal del artículo 13 del Real Decreto 1093/97. No procede, por tanto, que impugnen tales inscripciones en este expediente, habiéndose de entablar, si lo creen oportuno, proceso contencioso-administrativo contra el acto de aprobación de la reparcelación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 9 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cullera.

## 6470

*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 Torelló, don Javier Martínez Lehmann, frente a la negativa del Registrador Mercantil n.º 2, de Barcelona, a inscribir la declaración de unipersonalidad de una sociedad.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torelló, don Javier Martínez Lehmann, frente a la negativa del Registrador Mercantil II de Barcelona, doña María Mercedes Barco Vara, a inscribir la declaración de unipersonalidad de una sociedad.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el Notario de Torelló don Javier Martínez Lehmann el 15 de septiembre de 2004 se formalizó la venta de determinadas participaciones sociales de Sabor Sant Quize, S. L. a favor del señor Martí Bassagaña Sala el cual, a la vez, como administrador único de la sociedad, declaró que con tal adquisición pasaba a ser titular de la totalidad de las participaciones del capital de la sociedad que, en adelante, tendría la denominación de «Safor Sant Quize, S. L., Unipersonal». En el propio acto el señor Bassagaña entregó al Notario autorizante, que la incorporó a la escritura, certificación por él expedida como titular del citado cargo de las titularidades de participaciones que figuraban inscritas en el libro registro de socios y que eran las correspondientes a los vendedores de las participaciones vendidas y al comprador las restantes, a la vez que declaraba que procedería, una vez otorgada la escritura, a la inscripción en dicho libro del cambio de titularidad operado.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Barcelona fue calificado según nota fechada el 15 de octubre de 2004 en la que consta: «... ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada por las causas impeditivas y motivaciones jurídicas que se indican a continuación: Fundamentos de derecho: Es defecto que impide la inscripción del título el siguiente: No resulta del otorgamiento que se haya hecho constar en el Libro Registro de socios la nueva titularidad de las participaciones

sociales en virtud de la cual la sociedad deviene unipersonal (artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil). El defecto consignado tiene carácter subsanable».

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la transcrita calificación alegando frente a ella: que a la vista del artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil, artículo 4 del Código Civil y 125 de la Ley 2/95 de Sociedades de Responsabilidad Limitada parece evidente que: compareciendo el administrador único-comprador de las participaciones, teniendo por razón de tal cargo la facultad de certificar, resultando de la certificación incorporada que los dos únicos socios eran los comparecientes vendedor y comprador, manifestando el socio único y administrador que procederá a inscribir la transmisión en el Libro registro de socios y sienta este libro un mero instrumento formal de publicidad de la titularidad de las participaciones, parece que la interpretación que se hace de la exigencia reglamentaria es excesivamente literal quedando suficientemente acreditada la unipersonalidad así como el negocio o título que ha dado lugar a la misma.

#### IV

Mediante escritos de 8 de noviembre de 2004, la Registradora elevó a este Centro el expediente con su informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26, 27, 126.1 y 129 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 108, 109 y 203 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. El régimen de la sociedad unipersonal que introdujera en nuestro Ordenamiento la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, descansa en gran medida en la publicidad registral de tal situación. De ahí que su artículo 126.1 establezca que se harán constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil, aparte del supuesto obvio de la constitución de la sociedad por un solo socio, los de declaración de tal situación como consecuencia de haber pasado un único socio a ser propietario de todas las participaciones sociales, la pérdida de tal situación y el cambio de socio único.

El Reglamento del Registro Mercantil al desarrollar en su artículo 203 la previsión legal con relación al supuesto de la unipersonalidad sobrevinida contempla, por un lado la legitimación para otorgar aquella escritura —que se atribuye a quienes tengan la facultad de elevar a públicos los acuerdos sociales con arreglo a los artículos 108 y 109 del mismo Reglamento— y por otro el medio o instrumento que ha de servir de base a tal otorgamiento —el libro registro de socios, ya sea por exhibición al Notario, a través de testimonio notarial del mismo en lo pertinente o certificación de su contenido— Exige aparte, en su apartado 2º, que en la inscripción se haga constar la identidad del socio así como la fecha y naturaleza del acto o negocio por el que se hubiera producido la adquisición del carácter unipersonal.

2. A la vista de tales normas no es fácil comprender en qué se basa la calificación recurrida para exigir como requisito para la inscripción de la declaración de unipersonalidad que en el otorgamiento se manifieste que la transmisión se ha hecho constar en el Libro registro de socios.

Tal vez lo que se pretendía era mantener, más en su espíritu que en su letra, lo que de la redacción de la norma reglamentaria se deduce como una prioridad, que la unipersonalidad conste en el libro registro de socios antes del otorgamiento de la escritura a través de la que alcance publicidad en el Registro Mercantil. Pero ante la peculiaridad del caso, en el que esa declaración de unipersonalidad se hace en la misma escritura que da acogida al negocio de transmisión de participaciones sociales que provocan tal resultado, no lleva aquella exigencia a sus últimos extremos, que la toma de razón en tal libro se acredite por alguno de los medios previstos en aquella norma, admitiendo a tal fin como suficiente una simple declaración del administrador único, el encargado de la llevanza del mismo y de certificar de su contenido [cfr. artículos 27.3 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 109.1.b) del Reglamento del Registro].

3. Ciertamente la redacción de la norma reglamentaria parte de la base de que la declaración de unipersonalidad es una declaración autónoma con respecto a cualquier acto o negocio —lo que conduce a plantear si su documentación adecuada no sería un acta—, destinada inscribir en el Registro Mercantil el resultado que arroje previamente el libro registro de socios.

Con ello se dará siempre un desfase temporal entre el reflejo de ese hecho en el libro registro, indirectamente a través de la constancia en el mismo de la transmisión que lo provoca, y su publicidad registral. Es algo normal pues también aquel reflejo en el libro será posterior al momento en que el hecho se haya producido, que será el de la transmi-

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.