

paralización de la vida social con sus evidentes riesgos así como en demoras y dificultades para proveer el cargo vacante, en especial por el problema de convocar la junta general, se consideró que éste no existía ni, en consecuencia, aquel obstáculo podía mantenerse, si cualquiera los administradores que siguiesen en el cargo podían convocar la junta (RR de 27 de noviembre de 1995 y 17 de mayo de 1999).

2. Alega ahora el recurrente que tal doctrina no tiene sentido en sede de sociedades de responsabilidad limitada una vez que la nueva Ley 2/1995, de 9 de marzo, que las regula permite que en caso de vacante del órgano de administración, entre otras causas por cese (cfr. artículo 45.4), cualquier socio pueda solicitar del Juez de Primera Instancia del domicilio social la convocatoria de la Junta para el nombramiento de nuevos administradores.

Da pie a tal interpretación la resolución de 17 de julio de 1995 que tras reiterar la doctrina antes expuesta advertía que no se prejuzgaba si tal solución pudiera ser la misma a la vista de la nueva Ley o las que, como se ha dicho, habían considerado que la subsistencia en el cargo de un administrador que pudiera convocar la junta resolvía el problema poniendo como ejemplo la solución del citado apartado 4.º del artículo 45. No obstante, vigente ese nuevo régimen jurídico la resolución de 2 de octubre de 1999 reitera la doctrina tradicional.

3. En ese largo camino parece que se atisba una distinción entre los supuestos en que pese a que por la renuncia el órgano de administración quede inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia –p.e. renuncia de un administrador mancomunado de concurso necesario o la de la mayoría de los miembros del órgano colegiado– permanece en el cargo alguno de ellos, de aquél otro en que la renuncia lo es de todos los administradores, distinción que no deja de tener apoyo tanto lógico como legal.

En el caso de que se mantenga en el cargo algún administrador el conocimiento de la renuncia de otros es inmediato pues si se ha de notificar a la sociedad (cfr. artículo 147.1 en relación con el 192.2 del Reglamento del Registro Mercantil) el llamado a recibir la notificación será aquél (cfr. artículo 64 de la Ley) y la posibilidad de respuesta ante la situación creada es inmediata, sin necesidad de recabar el auxilio judicial. Por el contrario, si renuncian todos los administradores y pese a que cualquier socio podría tomar la iniciativa de solicitar una convocatoria judicial de la junta conforme a la norma ya vista –algo que en una sociedad anónima tan sólo sería posible por la vía del artículo 101 de su Ley reguladora equivalente al excepcionado apartado 3.º del mismo artículo 45–, el conocimiento de aquella renuncia y su remedio se puede dilatar durante un largo periodo de tiempo con el consiguiente perjuicio para los intereses sociales que los renunciados estaban obligados a defender como consecuencia de la aceptación del cargo que pretenden dejar (cfr. artículo 61.1 de la Ley).

No es infrecuente en el caso de pequeñas sociedades que toda su estructura administrativa se reduzca a los administradores, incluso al administrador único, con lo que en tal caso los llamados a recibir la notificación serían los propios notificantes cuya ausencia puede propiciar la inutilidad de la misma, cual puede que haya ocurrido en este caso en que el envío postal fue devuelto porque el destinatario «se ausentó» y sin que se haya planteado el valor de tal notificación a la luz de la doctrina de la resolución de 21 de noviembre de 1992. Incluso en el caso de existir una estructura administrativa más compleja es evidente que no está en el cometido de cualquier empleado de la sociedad que reciba aquella notificación el conocer la identidad y domicilio de los socios para comunicarles que el o los administradores han renunciado a su cargo.

Y tampoco deja de tener base legal la anterior distinción pues, como se ha apuntado, el artículo 45.4 de la Ley distingue entre el supuesto de permanencia de algún administrador, en que le habilita para que directamente pueda convocar la junta, y aquel en que tal circunstancia no se da, en el que legitimación de los socios es para solicitar la convocatoria judicial con lo que les exige una actividad, la siempre engorrosa promoción de un procedimiento judicial, por más que sea simplificado, con la necesaria anticipación de gastos que siendo lógica por necesaria en el caso de que la vacante provenga de la muerte o incapacitación de los administradores o causa similar, deja de serlo cuando se deba al abandono voluntario del cargo por los mismos.

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 provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 18 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de La Rioja, Logroño.

15199 RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Nueva Comarcal de Reus SL», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Reus n.º 2 a practicar una anotación de quiebra y su retroacción.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Agüero Marín, don Agustín Barrera Navarro y don Francisco Fernández Castillo, como síndicos de «Nueva Comarcal de Reus SL» frente a la negativa del Registrador de la Propiedad don Francisco Martinell Solé, titular del Registro de Reus n.º 2, a practicar una anotación de quiebra y su retroacción.

Hechos

I

Tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid n.º 44 procedimiento 133/2002 relativo a la quiebra de «Nueva Comarcal de Reus SL», se libró mandamiento al Registro para proceder a anotar el Auto de Declaración de quiebra de fecha 19 de abril de 2002 y el Auto de fijación de la fecha de retroacción de fecha 11 de junio de 2002.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro, no se practica la anotación, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: No practicada operación alguna en las fincas objeto del precedente mandamiento por constar las mismas inscritas a favor de personas distintas de la entidad quebrada. Tomada anotación de quiebra voluntaria en el Libro mecanizado de Alteraciones en las facultades de Administración y Disposición, folio 3, anotación letra C. Reus, a 8 de septiembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don Benito Agüero Marín, don Agustín Barrera Navarro y don Francisco Fernández Castillo, como síndicos de la sociedad en quiebra interpusieron recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: que no se está infringiendo el principio de tracto sucesivo en tanto que no deben tenerse en cuenta a los titulares registrales existentes en la fecha de declaración de la quiebra, sino a los que lo eran en la fecha de la retroacción, y en dicha fecha era titular la sociedad quebrada; que de acuerdo con la última jurisprudencia no rompe el principio del tracto la declaración de la nulidad radical y absoluta de las transmisiones de las fincas posteriores a la fecha de retroacción; que no se vulnera el art. 24 Constitución Española, ya que al contrario, la anotación no modifica inscripción alguna sino que advierte a posibles futuros terceros interesados de la situación que puede afectarles; y que los síndicos han solicitado la reintegración a la masa activa de las fincas que salieron del patrimonio de la sociedad con posterioridad a la fecha de retroacción.

IV

El 1 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 878.2 del Código de Comercio, 11, 20, 34, 38, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria, 142, 166.4 y 174 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de enero de 1979 y 28 de julio de 1988.

1. Se presenta en el Registro mandamiento para tomar anotación preventiva de quiebra sobre determinadas fincas. El Registrador no practica la anotación por hallarse las fincas inscritas a favor de personas distintas del quebrado. La sindicatura de la quiebra recurre alegando que las inscripciones anteriores son consecuencia de contratos afectados por la retroacción de la quiebra.

2. No puede el Registrador, ni, por tanto, este Centro Directivo, entrar en el fondo del fallo ni en sus fundamentos. Pero, independientemente de que puedan o no ser afectados por la retroacción de la quiebra terceros adquirentes protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es lo cierto que para practicar una anotación preventiva de quiebra es necesario que las fincas sobre las que se toma dicha anotación se hallen inscritas a nombre del quebrado, y no puede argumentarse contra ello que la adquisición del actual titular es posterior a la fecha a la que se retro-

traen los efectos de dicha quiebra, ya que, si no fuera así, se quebrantaría el principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de salvaguarda judicial de los asientos (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (cfr. artículo 38 de la misma Ley), y de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), los cuales impiden inscribir o anotar un título no otorgado por el titular registral o resultante de un procedimiento en el que ha sido parte.

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, 19 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Reus.

15200 *RESOLUCIÓN de 19 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la notario de Talayuela (Cáceres) doña Lourdes Salinero Cid, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Jarandilla de la Vera (Cáceres) a inscribir determinados particulares de una escritura de «Agrupación, Obra Nueva y División Horizontal».*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Notario de Talayuela (Cáceres) Doña Lourdes Salinero Cid, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Jarandilla de la Vera (Cáceres), Doña Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, a inscribir determinados particulares de una escritura de «Agrupación, Obra Nueva y División Horizontal» autorizada por la recurrente el 31 de octubre de 2003 (protocolo 1355) y rectificada por otras dos escrituras posteriores (autorizadas por la misma Notario el 19 de febrero de 2004, protocolo 223, y el 22 de abril de 204, protocolo 552).

Hechos

I

Para una adecuada comprensión de la problemática que se plantea en este recuso, se hace preciso reseñar los sucesivos otorgamientos que desembocan en la nota de calificación que finalmente se recurre.

A) Mediante escritura otorgada ante la Notaria de Talayuela (Cáceres) Doña Lourdes Salinero Cid el 31 de octubre de 2003 (protocolo 1355), Don Lázaro García Garro, procedió a agrupar las fincas registrales 3568 y 3953 del Registro de la Propiedad de Jarandilla de la Vera (radicadas en término municipal de Madrigal de La Vera) y a declarar sobre la finca agrupada (la nueva finca registral 4585) un edificio que se decía estaba compuesto de cinco plantas (planta de sótano, baja, primera, segunda y desván trastero) para, acto seguido, dividirlo horizontalmente en cinco entidades independientes: –uno (local en planta sótano y con coeficiente de 23%); –dos (vivienda en planta baja y con coeficiente 19,53%); –tres (vivienda en planta primera y coeficiente 20,53%); –cuatro (vivienda en planta segunda y coeficiente 20,50%); –cinco (deshván-trastero en planta bajo cubierta y coeficiente (16,50%). Es de interés resaltar los siguientes extremos de esta escritura:

a) Se hacía constar que el compareciente estaba en posesión de la Licencia para edificar la obra anteriormente descrita; una primera, de fecha 17 de Abril de 1995, para la construcción de dos viviendas y un local, y una segunda para realizar reformas y ampliación consistente en local, tres viviendas y desván, expedidas por el Ayuntamiento de Madrigal de la Vera (en el documento incorporado a la matriz, y por lo que se refiere a esta última Licencia, fechada el 2 de noviembre de 2001, se expresa: «Licencia de Obra Mayor. Reforma y Ampliación de Proyecto de Edificio para tres viviendas, local y desván.»).

b) Por lo que se refiere al certificado final de la dirección de la obra incorporado a la escritura, el Arquitecto Director certificaba en él que, con fecha 9 de septiembre de 2003, la edificación consignada (en el certificado se alude a un edificio de tres viviendas, local y desván-trastero) había sido terminada «según el proyecto aprobado». Esta referencia,

ante el silencio de la escritura sobre el particular, hace suponer que la edificación no se había realizado en dos fases diferentes (en función de las dos licencias concedidas), sino que se había realizado en su conjunto con posterioridad a la licencia concedida en el año 2001. También se indicaba en la escritura que el proyecto técnico había sido elaborado, en su diseño original, por determinado Arquitecto, y que había sido reformado y ampliado por otro, que es quien certificaba el final de obra.

B) Con fecha 19 de febrero de dos mil cuatro y bajo el número 223 de protocolo, la misma Notaría autoriza una escritura (también otorgada por Don Lázaro García Garro) que se titula «De rectificación de otra», en la que se comienza con una referencia a la escritura reseñada en el anterior apartado «A», añadiéndose en el expositivo II lo siguiente: «Que dicho edificio se dijo que tenía cinco plantas y dado que no se acreditó el seguro decenal exigible para la última planta se procede a rectificar la declaración de Obra Nueva del mismo, quedando ésta redactada de la forma siguiente: Edificio. Está compuesto por cuatro plantas: planta de sótano, baja, primera y segunda. Licencia de Obras.—Hace constar el señor que se encuentra en posesión de la Licencia para edificar la obra anteriormente descrita, y que se encuentra incorporada a la escritura objeto de rectificación a la que nos remitimos y damos aquí por reproducida, entregándome para incorporar a la presente, como de hecho hago, certificado del Ayuntamiento de Madrigal de la Vera, de fecha 9 de Febrero de 2004, que complementa el relativo al otorgamiento de la licencia de fecha 17 de abril de 1995, incorporado a la escritura que por la presente se rectifica, en el sentido de que si bien se hacía inicialmente constar que la licencia autorizaba la construcción de dos viviendas y local en realidad amparaba la de dos viviendas y dos locales, habiéndose procedido en las obras de ampliación y reforma que autorizaba la licencia de fecha 2 de noviembre de 2001, a cambiar el destino de uno de los locales, transformándolo en vivienda, y a elevar la altura correspondiente a un desván, que por la presente no se declara». En esta escritura, también se procedió a rectificar el régimen de propiedad horizontal originariamente constituido, resultando finalmente, en razón de dicha rectificación, estas cuatro entidades: –uno (local sin uso definido en planta sótano, con coeficiente del 25%); –dos (vivienda en planta baja y el mismo coeficiente); –tres (vivienda en la planta primera y el mismo coeficiente); –cuatro (vivienda en la planta segunda y el mismo coeficiente). Con fecha 3 de marzo de 2004, la Titular del Registro extiende, en la escritura otorgada en 2003, nota de despacho indicando que, presentada la misma en unión de la rectificatoria a que antes se ha hecho mención, se había inscrito: la agrupación, la obra nueva y la ulterior división horizontal que había dado origen a esas cuatro entidades, cada una, por consiguiente, con su propio folio registral.

C) Con fecha 22 de abril de 2004, bajo el número de protocolo 552 y ante la misma Notaría Doña Lourdes Salinero Cid, Don Lázaro García Garro, otorga una nueva escritura, también titulada «de rectificación de otra», en cuyo expositivo II, se indica: «.Que mediante escritura de Rectificación o Subsanación de otra, otorgada en Talayuela, el día 19 de Febrero de 2004, bajo mi Fe, con el número 223 de protocolo, se procedió a rectificar la referenciada escritura de fecha 31 de Octubre de 2003, dado que en ésta no se acreditó el seguro decenal exigible para la última planta, rectificándose la Declaración de Obra nueva del mismo, de la forma que en dicha escritura de Rectificación se describe, omitiéndose, por error, en dicha descripción, hacer constar la existencia de la planta bajo cubierta, destinada a desván trastero, que, tal y como se hace constar en la Licencia de Obras de fecha 2 de Noviembre de 2001 y el Certificado Final de Obra, de fecha 9 de Septiembre de 2003, fue igualmente construida en el edificio de referencia». En el expositivo III, se expresaba que, «a efectos de subsanar dicha omisión y dado que no es exigible, en este caso, el seguro decenal, por no tratarse de vivienda, sino de desván trastero, el señor compareciente procede a rectificar la declaración de obra nueva del edificio. Edificio. Está compuesto por cinco plantas: planta de sótano, baja, primera, segunda y bajo cubierta.». Por último, se rectificaba nuevamente la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal –sic–, resultando las mismas entidades (con los mismos coeficientes) que la escritura otorgada el 31 de Octubre de 2003.

II

Presentada la escritura otorgada el 31 de Octubre de 2003 en unión de las anteriores rectificatorias, una vez extendida la nota de despacho a que antes se ha hecho mención, se emitieron diversas notas de calificación y tuvo también lugar una calificación por registrador sustituto, hasta que, en fecha 26 de enero de 2005, la titular del Registro de Jarandilla de la Vera, emite esta nota de calificación, que es la finalmente recurrida: «En relación al precedente documento de Agrupación, obra nueva y división horizontal, otorgada ante el Notario de Talayuela, doña Lourdes Salinero Cid, el día 31 de Octubre de 2003, con el número 1355 de su protocolo, Rectificada por otra escritura otorgada ante el mismo Notario el día 19 de Febrero de 2004, n.º 223 de protocolo y nuevamente rectificada por escritura otorgada ante el mismo Notario el día 22 de Abril de 2004, número