

492

RESOLUCIÓN de 2 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Jáuregui Santana y doña María José Beracoechea Otamendi, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de San Sebastián, don Alberto Montes O'Connor, a hacer constar por nota al margen de determinadas hipotecas la subrogación prevista en los artículos 118.2 de la Ley y 231 del Reglamento Hipotecario con la presentación de la escrituras de carta de pago y cancelación de dichas hipotecas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Isabel Apalategui Arrese, en nombre de los cónyuges don Francisco Jáuregui Santana y doña María José Beracoechea Otamendi, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de San Sebastián, don Alberto Montes O'Connor, a hacer constar por nota al margen de determinadas hipotecas la subrogación prevista en el artículo 118.2 de la Ley y 231 del Reglamento Hipotecario con la presentación de la escrituras de carta de pago y cancelación de dichas hipotecas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Sobre las fincas registrales números 24.878, 24.880 y 24.882, inscritas en el Registro de la Propiedad número 4 de San Sebastián a favor de los cónyuges don Juan Francisco Jáuregui Santana y doña María José Beracoechea Otamendi, constan inscritas tres hipotecas a favor de las entidades «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima» y «Moda & Company di Iriarte, Sociedad Anónima».

En procedimiento ejecutivo ordinario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de San Sebastián, a instancia de «Industrias Valls, Sociedad Anónima», contra los titulares registrales, se trabó embargo sobre las tres mencionadas fincas, practicándose posteriormente las oportunas anotaciones: Letra R para la registral 24.878, letra G para la 24.880 y letra L para la 24.882.

Los días 14 de septiembre de 1990, 1 de junio de 1994 y 20 de julio de 1995, se otorgaron escrituras de carta de pago y cancelación de las hipotecas. El 18 de julio de 1996 recayó auto en el juicio ejecutivo por el que fueron adjudicadas las tres fincas a un tercero.

II

El 9 de mayo de 1996 se presentan por primera vez en el Registrador de la Propiedad número 4 de San Sebastián las mencionadas escrituras de carta de pago y cancelación de hipotecas, a las que se acompañan sendas instancias suscritas por un representante de los titulares registrales, con firmas legítimas notarialmente, en las que tras hacer constar que, si bien en el procedimiento ejecutivo 47/91 se adjudicaron las tres referidas fincas a un tercero (pero en realidad el auto de adjudicación aún no había sido dictado), los titulares registrales habían pagado los créditos garantizados con las hipotecas, preferentes en rango registral a la carga en que se apoyaba la ejecución que motivó la enajenación judicial, y haciendo uso del derecho reconocido en los artículos 118.2 de la Ley Hipotecaria y 231 del Reglamento, solicitan que se haga constar el pago y la subrogación por nota al margen de las inscripciones de hipoteca.

III

Dichas escrituras, acompañadas de las instancias referidas, fueron calificadas con la siguiente nota: «Reportada la precedente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca el día 22 de este mes, una vez liquidado el impuesto, en unión de escrito firmado por don Jesús Zubiaurre Ormaeche, como representante del dueño de la finca gravada, en el que se solicita se practique nota al margen de la hipoteca haciendo constar el pago realizado por el deudor y la subrogación de éste en la cualidad de acreedor, conforme los artículos 118.2.º de la Ley Hipotecaria y 231 de su Reglamento se deniega la práctica de dicho asiento por observarse los siguientes defectos insubsanables: 1.º La instancia del presentante es contradictoria con el título público que ha de motivar la inscripción, pues en base a la escritura presentada procede cancelar la hipoteca y no reflejar registralmente su modificación por subrogación de otra persona en la titularidad del crédito.

2.º El pago hecho al acreedor por el deudor obligado extingue la obligación y la hipoteca que garantiza su cumplimiento (artículos 1.156 y 1.164 del Código Civil). 3.º La confusión en una misma persona de los derechos de acreedor y deudor extingue igualmente la obligación (artículos 1.156 y concordantes del Código Civil), y no puede operar la subrogación contra dicha extinción del crédito por confusión (artículo 1.210.3.º del mismo Código). 4.º Si bien una interpretación literal del artículo 231 del Reglamento Hipotecario podría ofrecer cobertura a la pretensión del presentante, dicho precepto ha de ser objeto de una interpretación coordinada con los artículos citados y con los otros de la Ley civil que se refieren al pago hecho por persona distinta al deudor (artículos 1.158, 1.159 y 1.209 al 1.213 del Código Civil), cobrando sentido únicamente la subrogación prevista en el caso de que el pago hubiese sido hecho por el tercer poseedor de los bienes gravados, o por el deudor pero después de haber tenido lugar la subrogación del rematante o adjudicatario en la responsabilidad de las cargas o gravámenes anteriores o preferentes, de modo que por efecto de tal asunción de deudas legalmente prevista tenga ya el deudor primitivo la condición de tercero respecto de la obligación de pago, con lo que dicho pago no tendría ya efecto extintivo, sino de modificación por subrogación activa en el vínculo obligatorio. Contra la presente nota de calificación cabe recurso, en el plazo de cuatro meses, de conformidad con los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario y concordantes ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, y en apelación frente a la Dirección General de los Registros y del Notariado. San Sebastián, 28 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

IV

Presentadas nuevamente estas escrituras en unión de instancias inscritas por los interesados el 8 de julio de 1996, fueron calificadas el 19 de agosto de dicho año con la misma nota, si bien se suprimió el tercer defecto.

V

La Procuradora de los Tribunales doña Isabel Apalategui Arrese, en representación de don Juan Francisco Jáuregui Santana y doña María José Beracoechea Otamendi, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación, y alegó: Que los acreedores han dado a los interesados carta de pago de las sumas adeudadas, consintiendo la cancelación de las hipotecas, no habiéndose llevado a cabo la cancelación registral por expreso deseo de los propietarios, como lo demuestra que, transcurrido mucho tiempo desde el otorgamiento de las escrituras, éstas no habían sido presentadas en el Registro. Que, dando por perdida la propiedad de las fincas, aun cuando no se habían ultimado algunos trámites del procedimiento ejecutivo ni se había dictado el auto de adjudicación, se presentaron en el Registro las escritura de carta de pago y las instancias, solicitando que se hiciese constar la subrogación vía artículo 231 del Reglamento Hipotecario, y si bien se está de acuerdo que en un primer momento se pidió la subrogación antes de tiempo, cuando los interesados aún eran titulares registrales de las fincas, esta cuestión ha sido resuelta (el auto de adjudicación recayó el 18 de julio de 1996), como reconoce el propio Registrador en su segunda nota de calificación de 19 de agosto de 1996, al señalar que no subsiste el tercer defecto de la nota anterior. Que no existe contradicción entre la instancia del presentante y el título público que ha de motivar la inscripción, pues la situación que nos ocupa está prevista en el artículo 231 del Reglamento Hipotecario: Que en la escritura notarial no se expresa que se hace uso de la subrogación y establece la instancia como instrumento para dirigirse al Registro. Además, no procede cancelar las hipotecas que no han sido pedidas, como señala el Registrador, porque ello es contrario al principio de rogación del artículo 6 de la Ley Hipotecaria. Que el pago del deudor no extingue la hipoteca, ya que ello requiere la cancelación, conforme al artículo 76 de la Ley Hipotecaria, y que los artículos 1.156 y 1.164 del Código Civil se refieren al ámbito obligacional, no al real registral. Que no puede pretenderse una interpretación del artículo 231 del Reglamento Hipotecario coordinada con otro precepto que pueda conducir a la inaplicación del mismo, tal como pretende el Registrador, al señalar que la subrogación prevista sólo cobra sentido en el caso de que el pago hubiese sido hecho por el deudor, pero después de haber tenido lugar la subrogación del rematante o adjudicatario, ya que el artículo 231 del Reglamento Hipotecario dice literalmente «subrogado el rematante o adjudicatario, ... , si el importe de dichas cargas hubiese sido satisfecho por el deudor...» y si la Ley hubiera querido referirse al pago posterior, como pretende el Registrador, tendría que haber utilizado una expresión de futuro, no de pretérito.

VI

El Registrador de la Propiedad número 4 de San Sebastián, en defensa de su nota, informó: Que el principio de rogación del artículo 6 de la Ley Hipotecaria significa que la inscripción, salvo excepciones, es voluntaria, no que el interesado pueda solicitar la práctica del asiento que le resulte conveniente, y así, en base a una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, lo que procede es un asiento de cancelación, y si el presentante pretende que sea otro, el Registrador debe abstenerse de practicar asiento alguno. Que la pretensión del recurrente no puede fundarse en el artículo 231 del Reglamento Hipotecario, ya que los títulos presentados originan un asiento de cancelación de la hipoteca, que ha tenido lugar, dado el carácter accesorio de la garantía, o consecuencia del pago de la obligación principal asegurada, mientras que el artículo 231 se refiere a una escritura o acta notarial de pago con efecto no extintivo, sino modificativo de la obligación garantizada y de la hipoteca, que se produce cuando habiendo pagado la obligación, no el deudor, sino un tercero, nace a favor de éste, además del derecho de reembolso del artículo 1.158 del Código Civil, el de subrogación del artículo 1.159, procediendo en este caso practicar, no una cancelación, sino una nota marginal, por tener el pago un efecto modificativo, por subrogación activa de la obligación y de la hipoteca (artículos 231 y 240 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 144 de la Ley Hipotecaria y Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamo hipotecario). Que el artículo 76 de la Ley Hipotecaria es consecuencia de la protección dispensada a terceros por el ordenamiento hipotecario; no significa que la hipoteca no se extingue más que por su cancelación registral, sino que aunque la hipoteca se haya extinguido extrarregistralmente por pago de la obligación principal, mientras no sea cancelada, el asiento registral está protegido por la fe pública y registral. Que el artículo 231 del Reglamento Hipotecario, que hay que ponerlo en relación con los artículos 131, regla 8.^a de la Ley Hipotecaria, para el procedimiento judicial sumario, y el 1.415 de la Ley Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento ejecutivo ordinario, aplica el mismo principio contenido en el artículo 118.2 de la Ley Hipotecaria: El rematante o adjudicatario en la subasta se subroga en la obligación garantizada con cargas o gravámenes anteriores o preferentes al que apoya la ejecución, de modo que, tras el remate, el primitivo deudor (al igual que el vendedor en el caso del artículo 118.2) no tiene ya la condición de deudor obligado al pago y, si tras dicho remate el deudor originario paga, no se produce la extinción del vínculo obligatorio, sino la modificación de éste, por subrogación activa, originándose la situación prevista en los artículos 118.2 de la Ley Hipotecaria, y 1.210.3.^o y 1.212 del Código Civil). En cambio, con relación al tercer poseedor de los bienes hipotecados no es necesario esperar al remate para que el efecto subrogatorio tenga lugar, pues éste no es deudor, y si paga al acreedor el pago no extingue el crédito sino que lo modifica al quedar subrogado dicho tercer poseedor en el crédito y garantías del que ha cobrado (artículo 1.212 del Código Civil), ya que él tenía interés en el cumplimiento de la obligación (artículo 1.210.3.^o del Código Civil).

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste.

VIII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.156 y 1.206 del Código Civil, 118, 131 y 133 de la Ley Hipotecaria, y 231 del Reglamento Hipotecario, y sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de enero de 1999.

1. Son hechos relevantes en el presente recurso los siguientes:

En juicio ejecutivo iniciado en 1991, se toman las oportunas anotaciones de embargo sobre varias fincas que constaban anteriormente hipotecadas.

En 1990, 1994 y 1995, los respectivos acreedores otorgan las correspondientes escrituras de carta de pago y cancelación, las cuales, «por deseo expreso de los propietarios —como manifiestan los representantes de los mismos en diversos escritos presentados en relación con estas actuaciones— no ha deseado llevar a cabo la cancelación registral».

También de los escritos de los recurrentes resulta que a consecuencia de las actuaciones ejecutivas las diversas fincas fueron adjudicadas a un tercero antes del 9 de mayo de 1996.

Los propietarios y deudores «dando por perdida la propiedad de las fincas, aun cuando no se habían ultimado algunos trámites del procedimiento ejecutivo» (según se dice en escrito de apelación; en otro momento informaron que el auto de adjudicación de las fincas lleva fecha de 18 de julio de 1996), en 8 de julio de 1996 presentaron las referidas escrituras de carta de pago y cancelación y, a la vez, solicitaron por instancia al Registrador que, por aplicación del artículo 232 del Reglamento Hipotecario, se hiciera constar por nota marginal la subrogación de los propietarios-deudores en las hipotecas anteriores al embargo ejecutado.

2. La venta de una finca hipotecada no tiene, por sí, el efecto de que con la finca se transmita también al comprador la deuda garantizada con la hipoteca de modo que el deudor quede ya liberado de esta deuda. Para conseguir este efecto sería necesario, además del consentimiento del nuevo deudor (el pacto por el que se establezca que el comprador «se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la responsabilidad con ella garantizada»), el consentimiento expreso o tácito del acreedor (cfr. artículos 118.1 de la Ley Hipotecaria y 1.205 del Código Civil). De no darse este doble consentimiento, el deudor seguirá estando sujeto a la deuda no obstante haberse transmitido la finca hipotecada, e incluso en el caso de que el comprador, por haberse comprometido frente al vendedor al pago de la deuda o por cualquier otra razón, hubiere descontado del precio el importe de la obligación garantizada o hubiere retenido este importe. Y es precisamente para esta hipótesis para la que el artículo 118.11 de la Ley Hipotecaria prevé una especial subrogación en favor del deudor: Si «al vencimiento de la obligación fuere ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca (la venta precede pues al pago y, no obstante la venta, el vendedor sigue siendo el deudor), quedará subrogado éste en lugar del acreedor hasta tanto que el comprador se le reintegre el total importe retenido o descontado».

3. El artículo 231 del Reglamento Hipotecario no crea una especial hipótesis de subrogación —lo que sólo sería posible por vía de Ley— sino que se limita a aclarar que la especial subrogación que, conforme al artículo 118.11 de la Ley Hipotecaria, se produce en favor del deudor cuando paga después de vendida la finca, se produce también cuando la transmisión de la finca hipotecada haya ocurrido en operaciones, a estos efectos, análogas a la venta, como son el remate y la adjudicación en pago. En el caso de que se ejecute una finca gravada con hipotecas o cargas preferentes al crédito del actor, se entiende que el rematante o adjudicatario acepta estas cargas y que, frente al deudor o dueño de la finca gravada, asume «la obligación de satisfacerlas» (cfr. artículos 131.8.^a, 10 y 13.^a y 133.11 de la Ley Hipotecaria y 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Asume esta obligación sin liberar, claro es, de su deuda al deudor frente a los respectivos acreedores, que son terceros en estas operaciones (cfr. artículos 118.1 de la Ley Hipotecaria y 1.205, 1.252 y 1.257 del Código Civil).

4. En el caso ahora planteado no procede la subrogación prevista en el artículo 118.11 de la Ley Hipotecaria, porque la deuda y, consiguientemente, la hipoteca habían dejado de existir antes de producirse el remate, y ya hemos visto que constituyen presupuestos legales de esta subrogación la preexistencia y la persistencia de la deuda y de la hipoteca. Desde que se produjo la extinción de la deuda por el pago hecho por el deudor y propietario de la finca hipotecada, se produjo, automáticamente, la extinción de la hipoteca. Y se produjo la extinción de la hipoteca aunque aún no se hubiera practicado en el Registro la correspondiente cancelación, pues la extinción del derecho inscrito es presupuesto y no efecto de tal asiento (cfr. artículo 79 de la Ley Hipotecaria), regla aplicable también al derecho de hipoteca (cfr. artículo 136 de la Ley Hipotecaria). Otra cosa es que el hecho extintivo de la hipoteca no pueda «perjudicar a tercero como no se haga constar en el Registro por medio» del asiento precedente, en este caso la cancelación (cfr. artículos 76 y 144 de la Ley Hipotecaria); pero es evidente que el deudor y propietario de la finca hipotecada que pagó, no es un tercero en el acto extintivo, el pago, que provoca la extinción de la hipoteca.

5. Ciertamente, la discordancia del Registro con la realidad, en relación a las hipotecas extinguidas, plantea diversas cuestiones: Sobre la regularidad del procedimiento de ejecución si se anuncian subastas de las fincas con gravámenes que realmente no existían. Sobre si el rematante, al estimar que había que responder de cargas que realmente no existían, ha dado por las fincas un precio inferior al que habría correspondido; o si, por el contrario, por haber conocido antes el rematante la realidad de haberse extinguido las hipotecas, ofreció el precio que correspondía a una finca libre de esas cargas. Sobre la significación que haya de tener en las posibles irregularidades el que la discordancia sea debida precisamente a la desidia o, quizás, a la intención fraudulenta de quien ahora pretende, en su favor, la resurrección de las hipotecas. Son, todas éstas,

cuestiones distintas de las que resuelve el artículo 118.11 de la Ley Hipotecaria y las soluciones procedentes quedan fuera del automatismo de la vía registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 2 de diciembre de 1999.—El Director general, Luis Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

493

RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid, número XVII, don Alfonso Presa de la Cuesta, a inscribir la declaración de unipersonalidad de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid, número XVII, don Alfonso Presa de la Cuesta, a inscribir la declaración de unipersonalidad de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El 25 de septiembre de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui, se estipula lo siguiente: «Primero.—Doña Consuelo Gómez González y don Carlos García Araujo, venden y transmiten a doña Edelmira García Araujo, que compra y adquiere, las cuatrocientas noventa y ocho participaciones de las que son titulares descritas en el expositivo I ... Cuarto.—Doña Edelmira García Araujo, en su doble calidad de Administradora única y de socia única de la entidad «Selmax Consultores, S. L.», solicita del Registro Mercantil se haga constar en la hoja abierta a la sociedad el carácter unipersonal de la misma, adquirida como consecuencia de la presente compraventa, manifestando que con carácter inmediatamente anterior a este otorgamiento se ha procedido a hacer constar en el Libro—Registro de socios la transmisión aquí formalizada y que, en consecuencia, en dicho libro figura como única socia la declarante».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil 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: Defectos subsanables. 1. Deberán cumplirse los deberes fiscales que el acto genera (artículo 86 Reglamento del Registro Mercantil). 2. No consta que el Notario le hubieran sido exhibidos alguno de los documentos que requiere el artículo 203 Reglamento del Registro Mercantil. En el plazo de 2 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, 6 de octubre de 1997. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra el segundo defecto de la anterior calificación, y alegó: 1.º Que lo que se discute es si se cumple lo dispuesto en el artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil, a los efectos de inscripción de unipersonalidad sobrevenida, cuando el Administrador y socio único hace constar el propio cuerpo de la escritura pública y bajo su firma el contenido exigido, en vez de hacer constar ese mismo contenido en una hoja aparte bajo el nombre de certificación que entregaría físicamente al Notario. 2.º Que en definitiva, la postura del señor Registrador parece indicar que si la declaración se hace ante Notario no vale, pero si se hace sin la presencia de dicho fedatario público entonces sí vale. 3.º Que esta postura no parece muy acorde con la doctrina contenida en la Resolución de 3 de mayo de 1993.

IV

El Registrador mercantil de Madrid, número XVII, acordó mantener la nota de calificación en la parte recurrida, e informó: Que se considera esencial la intervención notarial, pero se discrepa en cuanto a la forma en que se ha llevado a cabo. Al Notario corresponde dar fe de la correspondencia existente entre la declaración que hace el compareciente y el contenido del Libro-Registro de Socios, que se hace patente por medio de su exhibición, o mediante el traslado de su contenido a través de la oportuna certificación, o del testimonio notarial del mismo, negándose a autorizar el instrumento si tal correspondencia no resulta de los documentos aportados. Que se considera que tal posición, que es la del artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil no menoscaba la función notarial, sino que por el contrario la potencia. Que cuando el legislador en el citado artículo exige que el otorgamiento de la escritura lo verifique persona con facultad para elevar a público los acuerdos sociales conforme a los artículos 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil, lo hace con pleno conocimiento del hecho de que en la realidad, lo normal sea que tal persona coincida con la que ostenta la facultad certificante y, sin embargo, no le basta su manifestación, exige una base escrita y no oral, que sustente la declaración de unipersonalidad: El Libro de Socios, certificación de su contenido o testimonio notarial del mismo. El sistema obedece al deseo del legislador de imprimir una cierta seriedad en la llevanza del Libro Registro de Socios (cfr. artículos 174, 198.4.º del Reglamento del Registro Mercantil y artículos 27 y 28 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada). Que es sorprendente la manifestación que hace el compareciente de que ya ha hecho constar en el Libro de Socios una venta que se está produciendo en el momento de otorgamiento. Por ello, quizás, el compareciente sólo manifiesta y no certifica, pues estaría certificando que se ha producido una irregularidad.

V

El Notario recurrente se alzó contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el señor Registrador al resolver el recurso de recurrente comete una serie de errores, a los que hay que contestar: 1.º Que lo que se emitió ante el Notario no fue una declaración de voluntad, sino una declaración de ciencia o verdad, de la misma naturaleza que la que pudiera haberse contenido en la certificación. 2.º Que una cosa es lo usual y otra lo legalmente posible. Que hay que considerar que de los tres tipos de personas que pueden elevar a público (números 1, 2 y 3 del artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil), las dos últimas no tienen facultad certificante y no les corresponde afirmar, sobre todo en el tercer caso, si se ha hecho constar algo en el Libro Registro. Que lo que puede parecer usual en la práctica es una auténtica excepción legal (algunos supuestos del número 1 del artículo 108): Que la persona que eleve a público sea la persona que tenga facultad para certificar sin el visto bueno de ninguna otra. Que en el caso que se discute, la manifestación en la escritura pública se realiza por la persona encargada en exclusiva de realizar esa declaración en la certificación. 3.º Que la escritura en el caso de venta de participaciones es forma de valer, no de ser y la compraventa podía haber acaecido instantes antes. Que da la impresión de que a juicio del señor Registrador cuando uno «manifiesta» que ha hecho una cosa, si luego resulta que es falsa, no miente realmente, y no incurre en ninguna responsabilidad, a diferencia de lo que ocurriría si certificase.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26, 27, 126 y 129 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 18.1 del Código de Comercio; 1, 3, 5, 108, 109 y 203 del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, y las Resoluciones de 5 de enero y 3 de mayo de 1993, y 29 de abril, 26 de mayo y 11 de junio de 1998.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir la declaración de unipersonalidad de una sociedad de responsabilidad limitada con base en una escritura pública en la que la socia que ha pasado a ser propietaria de todas las participaciones sociales solicita, en su doble calidad de Administradora única —nombrada en la escritura de constitución de la sociedad— y socia única de la entidad, que se haga constar en el Registro el carácter unipersonal de ésta, adquirido como consecuencia de la compraventa que se formaliza en dicha escritura, «manifestando que con carácter inmediatamente anterior a este otorgamiento se ha procedido a hacer constar en el Libro-Registro de socios la transmisión aquí formalizada y que, en consecuencia, en dicho libro figura como única socia la declarante».