

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14400 *Resolución de 23 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corralejo a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. C. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «San Martiño Invest, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de diciembre de 2022 por doña María de la Cruz Nieto Peñamaría, notaria de Culleredo, con el número 2.716 de protocolo, la entidad «Asociación del Cannabis Medicinal de Fuerteventura» vendió el pleno dominio de la finca 27.126 de La Oliva a la sociedad «San Martiño Invest, S.».

La entidad vendedora estuvo representada por don J. M. A. V. en su condición de miembro de la comisión liquidadora de la entidad, designado con don V. R. P. en acuerdo de la asamblea general y extraordinaria, celebrada el día 1 de septiembre de 2022. Manifestaba el compareciente en la escritura que en la misma asamblea fue concedida autorización para la compraventa que en la presente escritura se formalizaba. Y advertía la notaria autorizante lo siguiente: «No me acredita la representación invocada por lo que advierto que la plena eficacia de la presente escritura queda supeditada a la acreditación de la representación o a la ratificación de la entidad representada, insistiendo, no obstante, los comparecientes en especial Don P. C. R., según interviene, en el otorgamiento de la misma».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa

Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el dos de Diciembre de dos mil veintidós, por el Notario de Culleredo, doña María De La Cruz Nieto Peñamaria, con el número 2.716 de su protocolo, presentado bajo el Asiento 1.339 del Diario 107, la Registradora que suscribe deniega la inscripción por los siguientes defectos subsanables:

1. Falta de ratificación del precedente documento por parte de la representación legal de la sociedad “Asociación del Cannabis Medicinal de Fuerteventura” (parte vendedora), para la plena eficacia del mismo, tal y como advierte el Notario autorizante.

Hechos

1. En virtud del precedente documento, la entidad mercantil “Asociación del Cannabis Medicinal de Fuerteventura”, vende el pleno dominio de la finca 27.126 de La Oliva (Urbana: trece.–Local Comercial Número Trece, señalado particularmente como

C13 en planta primera del Área Comercial (...) en Corralejo, término municipal de La Oliva a la Entidad Mercantil "San Martiño Invest SL"

2. En su condición de miembro de la comisión liquidadora de la entidad mercantil "Asociación del Cannabis Medicinal de Fuerteventura", interviene Don J. M. A. V., sin acreditar documentalmente la representación alegada, advirtiendo el Notario autorizante, que la plena eficacia de la escritura queda supeditada a la prueba documental de la representación alegada o a la oportuna ratificación.

3. Se incorpora a la escritura que motiva la presente, escritura de ratificación autorizada el día dos de Diciembre de dos mil veintidós, por el Notario de Puerto del Rosario, Don Emilio Romero Fernández, con el número 5.329 de su protocolo, por la que interviene Don V. R. P., en su condición de miembro de la comisión liquidadora de la entidad mercantil "Asociación del Cannabis Medicinal de Fuerteventura", sin acreditar documentalmente la representación alegada, advirtiendo el Notario autorizante, que la plena eficacia de la escritura queda supeditada a la acreditación de la representación o a la ratificación por la entidad representada.–

4. Al documento que se precede, se acompaña lo siguiente:

I. Modelo 600 impuesto sobre TP y AJD –diligencia de presentación y pago– firmado electrónicamente por la Agencia Tributaria Canaria, el 16 de diciembre de 2022, acreditativo de la autoliquidación del impuesto correspondiente al documento objeto de la presente.

Fundamentos de Derecho

Primero.

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Segundo.

Representación:

Artículo 1259 y 1727 Código Civil:.

"Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante".

"El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato.

En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente".

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria:

"Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro."

Conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria, la acreditación de la representación, a efectos registrales, exige:

En cuanto al otorgante, que tenga capacidad y legitimación para otorgarlo, bien porque lo otorgue directamente la persona que va a ser representada y tenga capacidad legal para ello, o bien porque lo otorgue un representante (legal, orgánico o voluntario) de aquella, en cuyo caso, ha de acreditar tal representación con iguales requisitos, forma pública y facultades suficientes.

En cuanto al objeto o contenido, que incluya facultades suficientes para el acto de que se trate.

Y en cuanto a la forma, que esté conferido en documento público, y en su caso, inscrito en el Registro Mercantil.

El Art. 98 de la Ley 24/2001 impone, además, al Notario, la obligación de comprobar y reseñar suficientemente y de manera expresa que la representación conste en documento público y que a su juicio confiera facultades suficientes para el acto de que se trate, y obliga al Registrador a calificar tales extremos y su congruencia con el contenido del documento, lo cual implica que, cuando no hay una única representación simple o directa, sino una sucesión o cadena de ellas, tales requisitos han de ser cumplidos por el Notario y calificados por el Registrador respecto de cada una de los sucesivos apoderamientos o representaciones.

Art. 98 Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social reformado por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

“1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera.

2. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

3. Deberán ser unidos a la matriz, original o por testimonio, los documentos complementarios de la misma cuando así lo exija la ley y podrán serlo aquéllos que el Notario autorizante juzgue conveniente. En los casos de unión, incorporación o testimonio parcial, el Notario dará fe de que en lo omitido no hay nada que restrinja ni, en forma alguna, modifique o condicione la parte transcrita”.

Reiterada doctrina de la RDGRN a partir de resolución de fecha 12 de abril de 2002, así resoluciones de fecha 28 febrero, 19 marzo, 27 noviembre y 27 diciembre de 2007 y 25 enero 2008.

El negocio jurídico celebrado por mandatario verbal no es perfecto hasta su ratificación, y sin perjuicio de que los efectos entre partes se retrotraigan al momento de su celebración, no pueden perjudicar a tercero hasta la propia ratificación. (S.T.S. 3 de marzo de 1992, 12 de diciembre de 1989, 22 de octubre de 1999 y R.D.G.R.N. de 3 de marzo de 1953, 2 de diciembre de 1998 y 25 de mayo de 2007).

Resolución

En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga

constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Dentro del plazo de quince días desde la notificación (...)

Corralejo, municipio de La Oliva, a trece de enero de dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible), Fdo.: María Isabel Cabra Rojo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. C. R., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «San Martiño Invest, SL», interpuso recurso el día 17 de febrero de 2023 mediante escrito con entrada en el Registro de la Propiedad de Corralejo el día 24 de febrero de 2023, en el que expresaba las alegaciones siguientes:

«Primera.

La comisión liquidadora está plenamente acreditada porque se contituye [sic] y se ratifica su actuación por la asamblea general de la propia asociación de manera expresa para la venta del inmueble cuya calificación se deniega– La parte vendedora es la Asociación del Cannabis Medicinal de Fuerteventura que en el momento de la compraventa estaba en fase de liquidación, ya que se había ordenado su cese por orden judicial en Sentencia de 6 de mayo de 2.021 y la propia asociación había acordado la disolución en acuerdo en Asamblea General de fecha 1 de julio de 2.022, para proceder a su disolución y liquidación. A tal efecto se nombraba la siguiente comisión liquidadora:

- 1 Nombre: J. M. A. V. DNI: (...)
- 2 Nombre: V. R. P.
DNI: (...)

Posteriormente, en nueva reunión de la Asamblea General de fecha 1 de septiembre se ratifica la identidad de la comisión liquidadora citada y se autoriza expresamente la venta del local que fue posteriormente adquirido por San Martiño Invest SL: Local Comercial de la C/ (...) con n.º de referencia catastral 0664204FS1706S0013YR, finca n.º 27126 del registro de la propiedad de Corralejo-término municipal de la Oliva (...)

Las actas se presentaron al Registro de asociaciones por la parte compradora a efectos de que se inscribieran la disolución y la comisión liquidadora y, como consecuencia de ello, se dictó Resolución de la Dirección General de transparencia y participación ciudadana por la que se inscribe en el registro de asociaciones de Canarias la disolución de la asociación del cannabis medicinal de Fuerteventura, de fecha 15 de noviembre de 2.022 (antes de la compraventa) y, se encuentra protocolizada como documento adjunto en la escritura de compraventa que se acompaña al recurso.

Segundo.

Del error del Registro de Asociaciones de Canarias al obviar la inscripción de la liquidación.–La propia resolución del artículo 35 de la Ley 4/2003, de 28 de febrero, de Asociaciones de Canarias, indica que tanto la disolución como la liquidación son actos sujetos a inscripción en el Registro de Asociaciones de Canarias.

Pues bien, pese a que el Registro de Asociaciones tiene ya en su poder las actas de nombramiento de la Comisión Liquidadora y toda la documentación necesaria para inscribir y certificar la identidad de la comisión liquidadora, no se pronunció sobre su inscripción en su resolución de 15 de noviembre (insistimos, protocolizada en la escritura), ni denegando ni inscribiendo, ni motivando porque no hace una cosa u otra.

La impresión que da es que se olvidaron por error de inscribir la comisión liquidadora, pese a reconocer que es un acto inscribible.

Tercero.

La inscripción de la comisión liquidadora no tiene carácter constitutivo, si no que su identidad puede probarse por otros medios. –Las personas que forman parte de la Comisión Liquidadora, que fueron identificadas por la Notaria autorizante, y que han sido nombradas por la propia asociación para su liquidación, entendemos que debe ser un título habilitante de su representación legítima. En este sentido se pronuncia, mutatis mutandis en lo referente al Registro Mercantil, por ejemplo, la resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 4 de junio de 1.998:

“La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento”

Continúa la resolución de 4 de junio de 1998, inciso, refiriéndose a la inscripción en el registro mercantil, pero válida, entendemos para un caso como este:

“Por tal razón en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de Administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al Notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral”.

Es por ello que pedimos que se analicen todas las circunstancias y documentos que nombran la comisión liquidadora (se hizo conforme a los estatutos de la Asociación, con mayorías adecuadas, con el orden del día perfectamente claro etc...), más allá de su mera inscripción registral el Registro de Asociaciones.

Evidentemente la inscripción en el Registro de Asociaciones es un hecho que no se ha producido (no se ha calificado siquiera, pese a haberse solicitado), pero no es menos cierto que las actas de nombramiento de los liquidadores son válidas e inequívocas y apoderan a los representantes del titular registral a vender ese Local en concreto y a realizar la compraventa de manera en que se ha hecho, no pudiendo ser el adquirente de buena fe San Martiño Invest SL el que pague la situación de que el Registro no haya despachado por error la inscripción de la comisión liquidadora que se le solicitó.

Por todo lo anterior,

Solicito, que tenga por presentado el presente escrito, en tiempo y forma, con los documentos adjuntos, se sirva a admitirlo a trámite y tenga por interpuesta ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública recurso contra la calificación negativa del art 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirmaba que, dado que la entidad recurrente recibió la notificación, como manifestaba y constaba acreditado en el acuse que se adjuntaba el día 20 de enero de 2023, y presentaba el

recurso el día 24 de febrero de 2023, debía entenderse presentado el recurso fuera de plazo.

Por otra parte, afirmaba que al recurso se acompañaban actas de las asambleas de fecha 1 de julio y 1 de septiembre de 2022, de las que resultaría el nombramiento de la comisión liquidadora y la autorización de venta del local; y que dichas actas se encontraban firmadas digitalmente por don J. M. R. C., con código seguro de verificación del Gobierno de Canarias. Añadía que dichas actas no fueron aportadas a la notaria autorizante, ni fueron presentadas en el Registro, por lo que no pudieron ser tenidas en cuenta, al tratarse de un documento que no ha podido ser objeto de calificación. Asimismo, expresaba lo siguiente:

«No obstante lo anterior, debe destacarse que a dichas actas no se acompaña el Acta Fundacional y los Estatutos de la Asociación, las mismas no se encuentran inscritas en el Registro de Asociaciones, y encontrándose formalizadas en un documento electrónico firmado digitalmente por don J. M. R. C., con código seguro de verificación, no resulta del documento el cargo y en su caso, las facultades del firmante para para acreditar o certificar sobre la autenticidad de dicho documento. (artículos 5, 6, 11, 18 y 28 de la Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación). Tampoco se acompaña la sentencia dictada el 6 de mayo de 2021 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Las Palmas en la que se acuerda la disolución (art. 38 Ley Orgánica 1/2002, de 22 de marzo, reguladora del Derecho de Asociación)».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227, 1259, 1280 y 1727 del Código Civil; 1, 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2004, 19 de septiembre de 2005, 2 de julio de 2011, 28 de mayo, 3 de junio, 22 de julio y 20 de noviembre de 2013, 19 de octubre de 2016 y 9 de mayo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de noviembre y 3 de diciembre de 2020.

1. La escritura de compraventa cuya calificación es objeto de impugnación, fue otorgada por un miembro de la comisión liquidadora de la asociación vendedora, quien manifiesta que en la asamblea general y extraordinaria en que se le designó fue concedida autorización dicha compraventa. La notaria autorizante de la escritura advierte lo siguiente: «No me acredita la representación invocada por lo que advierto que la plena eficacia de la presente escritura queda supeditada a la acreditación de la representación o a la ratificación de la entidad representada, insistiendo, no obstante, los comparecientes en especial Don P. C. R., según interviene, en el otorgamiento de la misma».

La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, como advierte dicha notaria, falta la ratificación por parte de la asociación vendedora para la plena eficacia de dicha escritura.

2. Como cuestión previa, procedimental, no puede estimarse la alegación de la registradora sobre el carácter extemporáneo del presente recurso.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación fue notificada al recurrente la recurrente el día 20 de enero de 2023 por correo certificado con aviso de recibo, y que el recurso se interpuso el día 17 de febrero de 2023, mediante presentación del escrito de impugnación en una oficina del Servicio de Correos, como resulta del sello que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo, debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo, pues aun cuando se recibiera en el Registro de la Propiedad el 24 de febrero de 2023, esta fecha determina el «dies a quo» del cómputo del plazo únicamente a los efectos de la prórroga del asiento de presentación, ya que sólo la

oficina del Registro puede hacer constar dicha prórroga, de manera que si el recurso llegara al Registro después de transcurrido el plazo de vigencia de tal asiento no podría prorrogarse. Precisamente por ello, el párrafo cuarto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, después de disponer el párrafo anterior que el recurso podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en la legislación administrativa (en las que se incluyen las oficinas del Servicio de Correos), establece que «a los efectos de la prórroga del asiento de presentación», por tanto, no a los demás, se entenderá como fecha la de la llegada del recurso al Registro (cfr. Resoluciones de 2 de julio de 2011 y 3 de junio, 22 de julio y 20 de noviembre de 2013).

3. También como cuestión previa, respecto del hecho de que al recurso se acompañan algunos documentos que no fueron aportados inicialmente, debe indicarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

4. Respecto de la cuestión de fondo planteada, es indudable que el recurso no puede ser estimado. A efectos registrales, si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) o la ratificación correspondiente en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

Frente a tales exigencias no pueden prevalecer las razones aducidas por el recurrente basadas en documentos que no se aportaron al tiempo de la calificación, como ya se ha expresado anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 23 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago