

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

13611 *Resolución de 5 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Montblanc, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don E. V. V, en nombre y representación de «Inverenda, S.L.» contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Montblanc, doña Esther Rada Pelegri, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por doña Argentina Jara Rodenes, notaria de Vendrell, perteneciente al Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, la sociedad «Inverenda, S.L.», compraba y adquiría determinada finca. La sociedad actuaba representada por su administrador único, cargo pendiente de inscripción, indicando la notaria autorizante, la salvedad expresa de la necesidad de inscribir su cargo, que consta en escritura pública, en el Registro Mercantil.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de Montblanc, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Nota de calificación negativa. Hechos. El día 25/04/2012 a las 14:02 fue presentada en este Registro telemáticamente, escritura de fecha 25/04/12 del notario de Vendrell, El, María Argentina Jara Rodenes, protocolo número 541/2012, con el número de entrada 1077 que causó el asiento 826 del Diario 133, afectante a la finca registral 931 del término de Forés habiendo presentado S. G., C., una primera copia de la referida escritura en formato de papel el día diecisiete de mayo de dos mil doce. El documento ha sido calificado negativamente en el día de hoy a la vista de su contenido y de los asientos del Registro en base a los siguientes, fundamentos de Derecho. Los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria impone al registrador la previa calificación, bajo su responsabilidad, de los documentos inscribibles como manifestación de los principios de legalidad y seguridad jurídica que informan la institución registral o impuesta por razón de los fuertes efectos que el sistema atribuye a la inscripción en la orden a la legitimación, fe pública y cierre registral y salvaguarda judicial de los asientos conforme a los artículos 1, 17, 20, 32, 33, 34, 38 y 97 de la Ley Hipotecaria y los artículos del 98 al 100 del Reglamento Hipotecario. Artículos 9, 21 de la Ley Hipotecaria, 51, 437 del Reglamento Hipotecario, 3, 38, 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario de 2004. Artículos 200 de la Ley Hipotecaria, 298.3 del Reglamento Hipotecario 53.7 y 53.8 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 2003, 17 de mayo de 2003, 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro de 2004, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo de 1998, 8 de abril de 2000, 17 de febrero de 2005. Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 98 de la Ley 24/2001 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2002 y 1 de agosto de 2005 y Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006 que anula la citada Resolución de 2005. En virtud de los Anteriores hechos y fundamentos de

Derecho, resuelvo.—Primero.—Suspender, los asientos solicitados por: 1.—Respecto a la solicitud de constancia registral de la descripción de la finca según lo manifestado en el título, descripción diferente a la que consta en el Registro, son defectos que impiden su inscripción: 1.1 No poder apreciarse la correspondencia de las parcelas a que se refieren los certificados de los Ayuntamientos respectivos, aportados a los efectos de acreditar el cambio de situación de la finca de un término municipal a otro. (Artículos 9, 21 de la Ley Hipotecaria, 51, 437 del Reglamento Hipotecario, 3, 38, 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario de 2004). Tanto la escritura calificada como los certificados mencionados se refieren a una finca registral que correspondía con la parcela 214 del polígono 1 y ahora forma las parcelas 140 y 144 del polígono 1, sin embargo, en este Registro no se tiene constancia de ninguna de estas parcelas y la descripción «actual de la finca», permite dudar de su identidad. Este defecto puede subsanarse aportado certificación de los Ayuntamientos respectivos en que se refieren a la finca registral objeto del negocio documentado en el documento calificado, esto es, finca registral 931 de Forés, reconociendo que la misma ahora pertenece a Passanant i Belltall. En otro caso, puede solicitarse la inscripción de la venta documentada manteniendo la descripción y situación de la finca como ya consta en el Registro. 1.2.—Existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca cuyo exceso de cabida se solicita (Artículos 200 de la Ley Hipotecaria, 298.3 del Reglamento Hipotecario, 53.7 y 53.8 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 2003, 17 de mayo de 2003, 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro de 2004; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo de 1999, 8 de abril de 2000, 17 de febrero de 2005). Como ya declarara la Resolución de 19-11-98, sólo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Pero el cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral colindante. Aplicando estas consideraciones, debe rechazarse la inscripción de un exceso de cabida con el que, más que la rectificación de un registro erróneo, se pretende alterar la realidad física recogida en un determinado folio registral, dadas las diferencias tanto cuantitativas como cualitativas de la finca resultante respecto de la anterior. Las consideraciones generales sobre la naturaleza de los excesos de cabida unidas al hecho de la escasa correspondencia entre las descripciones registral y catastral de la finca, y a la desproporción entre las superficies ya registradas (12168 m²) y las ahora pretendidas (32011 m²) respectivamente, llevan a rechazar la inscripción. 2.—No consta que el nombramiento del administrador único de la entidad compradora Inverenda, S.L. se haya inscrito en el Registro Mercantil. Vistos los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 98 de la Ley 24/2001 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 2003 y 1 de agosto de 2005 y Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006 que anula la citada Resolución de 2005. Como puso de manifiesto la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006, el registrador debe calificar la capacidad de los otorgantes de la escritura y de la misma no resulta la existencia de facultades representativas del que comparece en nombre de Inverenda, S.L. Hay que tener en cuenta los artículos 57 a 62 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, actualmente los artículos 212 a 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, artículos 20 a 22 del Código de Comercio en lo relativo al Registro Mercantil y los artículos 4, 7, 94, 95 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil en orden a la presunción

de exactitud de asientos, la obligatoriedad de la inscripción del nombramiento y ceses de administradores, liquidadores y auditores y circunstancias del mismo. Todos estos preceptos están encaminados a la salvaguarda del cumplimiento de obligaciones legales que no pueden ni deben ceder ante otras exigencias distintas. Resulta claro que al no hallarse inscrito el nombramiento de administrador en el Registro Mercantil no puede ampararse la calificación en el principio de exactitud registral, siendo necesaria entonces la comprobación de la realidad, vigencia y validez del nombramiento por otros medios. La decisión del registrador de exigir la inscripción en el Registro Mercantil del cargo del compareciente se está amparando en las propias facultades de los registradores Mercantiles en orden a la vigilancia de la legalidad mercantil en este punto. Lo contrario sería atribuir al notario unas facultades, saltándose las previamente atribuidas al registrador Mercantil. El registrador Mercantil es el competente para controlar la legalidad del nombramiento de administrador en función de los requisitos legales previstos para ello, tales como si la Junta en la que se hizo el nombramiento estuvo válidamente constituida, si no había otros asientos que impidieran el nombramiento, o si se había dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil en orden a la capacidad de quien emite la certificación del acuerdo de la Junta que aprueba el nombramiento. Aunque el nombramiento de los administradores, según el artículo 58-1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y actualmente según el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y las consecuencias de la no inscripción no pueden perjudicar a los terceros de buena fe según los artículos 20 y 21 del Código de Comercio, no por ello puede dejar de exigirse algo que es obligatorio como es la inscripción del nombramiento de administradores en el Registro Mercantil sin que deben primar criterios puramente economicistas tendentes a una presunta eficacia y rapidez que son difícilmente compatibles con la necesaria confianza de la seguridad jurídica. Segundo.–Notificar la presente calificación al presentante y al funcionario autorizante de conformidad con el artículo 322 del la Ley Hipotecaria. La anterior nota (...). Montblanc a 1/06/2012. La Registradora. Doña Esther Rada Pelegrí (firma ilegible).»

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don E. V. V, en nombre y representación de la sociedad «Inverenda, S.L.», en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Montblanc el 9 de julio de 2012, tras serle remitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, donde tuvo entrada el 3 de julio; por el que alega, en base al único motivo que ahora es objeto de recurso, que el hecho de que no estén inscritas sus facultades en el Registro Mercantil no invalida su poder ni la compraventa y que actúa en el tráfico desde hace más de quince años sin que hubieran puesto en duda hasta este momento.

IV

No consta informe de la notaria autorizante. La registradora emitió informe en defensa de su nota el día 24 de julio de 2012, en el que se ratificó íntegramente en su nota de calificación, limitándose al defecto de «no constar el nombramiento del administrador único de la entidad compradora «Inverenda, S.L.» inscrito en el Registro Mercantil». En la misma fecha elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98 de la Ley 24/2001; 20 y 21 del Código de Comercio; 32, 215, 233 y 249 del Real Decreto Legislativo 1/2012, del Texto Refundido de las Sociedades de Capital; 4, 7, 94, 111 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil; Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de diciembre de 1997; 3 y 23 de febrero de 2001; 12 de abril de 2002

y 13 de noviembre de 2007 y 27 de febrero (2.ª) y 11 de junio (2.ª) de 2012; Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Segovia de 25 de julio de 2008; y Sentencia de 25 de octubre de 2006 de la Audiencia Provincial de Valencia.

1. En el presente recurso se debate, como única cuestión, si es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura en la que la sociedad compradora, actúa por medio de su representante, administrador único de la misma, cuyo nombramiento no consta inscrito en el Registro Mercantil. La notaria autorizante, al establecer juicio sobre la suficiencia de la representación, hace la expresa salvedad de la necesidad de inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil.

2. Ciertamente es obligación de los registradores (un deber legal que les obliga no frente al notario sino la parte) practicar la inscripción de aquellos títulos que se ajustan a la legalidad, que es la que, en último término, delimita su poder de control y justifica su ejercicio, tal como resulta específicamente del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y más genéricamente pero decisivamente del artículo 103 de la Constitución. En principio, el cumplimiento por el notario de los deberes que le impone el repetido artículo 98 facilita la prueba de la representación ante el Registro y, por expresa disposición del legislador, impide al registrador hacer un examen más detenido de la existencia y suficiencia de la representación pero no le dispensa de practicar el asiento –con arreglo a los principios de celeridad y defensa del interés público en que hay que comprender también el interés de los usuarios para cuya defensa y protección, no en último sino en primer término, fueron pensados tanto los notarios públicos como los Registros de la Propiedad– si de los datos que resultan de la escritura, o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse completamente de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada: de la misma forma que –aun faltando el cumplimiento de todos los deberes por parte de notario prevenidos en el artículo 98– se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación (que el precepto prohíbe al registrador exigir pero no a la parte aportar). Estamos, en efecto, sólo ante formas de facilitación de la prueba que habían sido ya utilizadas –aunque ciertamente con un grado de vinculación diferente ya que el registrador siempre puede prescindir de ellas– en los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario.

3. Por lo demás, es doctrina de este Centro que en estos casos los recursos han de ser evitados, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, siempre que los registradores, antes de poner la nota, consultando directamente el Registro Mercantil, puedan procurarse los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto les resultan fácilmente accesibles. El «principio de rogación registral, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquélla que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los Registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas». Un principio, por lo demás, que ha «recogido ejemplarmente el artículo 80.2 de la nueva Ley del Registro Civil cuando veda a administraciones y funcionarios exigir a los ciudadanos la presentación de certificados registrales siempre que los datos obren en su poder o fuere posible su obtención directamente por medios electrónicos». Doctrina, por lo demás, «perfectamente compatible con los principios que

tradicionalmente vienen organizando el Registro de la Propiedad. No se perjudica, en efecto, la rogación —ya que el Registro no inscribe lo que no se le pide sino que, en todo caso, no inscribe lo que se le pide (y no procede)— ni tampoco a la prioridad (ya que no se da prioridad a alguien que no la pide sino que se impide que quien no tenga derecho a ella, y la solicite, pueda llegar a conseguirla)». No existe por ello, en tales supuestos, «rogación de oficio alguna de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, sino sólo toma en consideración de datos necesarios, oficiales y públicos, que no pueden producir por sí mismos ninguna inscripción independiente de derechos pero que sí enervan (o limitan) la eficacia entre partes o contra terceros de los mismos títulos que se quiere inscribir».

4. El problema está, en este caso, hecho que por lo demás reconoce el recurrente —lo que precisamente justifica la salvedad que hace la notaria— en que el nombramiento del administrador no se ha inscrito en el Registro Mercantil; o, expuesto el asunto con más precisión, si, en general, en casos como el presente, es o no exigible legalmente la inscripción en el Registro Mercantil.

Es principio básico de nuestro sistema registral derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no sólo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias, derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución, de las de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (cfr. artículos 38, 32, 34 de la Ley Hipotecaria).

Este necesario control registral de la debida intervención del titular registral en los actos inscribibles que le afectan exige, de acuerdo con la doctrina tradicional de este Centro Directivo, que en los casos en los que no actúe por sí, sino a través de sus legítimos representantes, la calificación registral sobre la debida intervención del titular registral deba proyectarse sobre la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de la representación en los términos legalmente previstos y de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid. artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por ley 24/2005 y Resoluciones citadas en los vistos).

5. Lógicamente cuando de representaciones o apoderamientos de personas físicas se trate, la existencia de la representación y la legitimación del representante o apoderado para actuar en nombre del titular registral (que no la suficiencia de la representación que aquí, por lo demás, no se pone por la registradora en cuestión) resultará de la identificación del documento en el que el titular registral ha designado al representante o apoderado para actuar en su nombre y la correspondencia del representado o poderdante con el titular registral (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). De ahí que en caso de sustitución de poder se exija la identificación del poderdante originario en todo caso, y no sólo del apoderado sustituyente (vid. Resolución de 11 de junio de 2004).

Pero cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos estos que en caso de

que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente».

En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquella y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 3 de febrero de 2001, y 23 de febrero de 2001).

6. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo de que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio y 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil, 214.3, 233 y 234 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y Resoluciones de 13 de noviembre de 2007, 23 de febrero de 2001 y 17 de diciembre de 1997, para los cargos de sociedades, entre otras, y de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero de 2005 para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades). Doctrina que no contradice lo anteriormente expuesto, pues el no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general para la inscripción del acto de que se trata, no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5ª del Reglamento del Registro Mercantil), no significa que dicha inscripción en el Registro Mercantil deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos (cfr. artículo 383 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el artículo 249.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo), y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956 (cfr. artículo 95), en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad. La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí

para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículo 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). 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 (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998).

7. Las normas protectoras del tercero de buena fe que adquiere de representante con cargo no inscrito, o incluso extinguido (vid. artículo 1738 del Código Civil), no son, sin embargo, suficientes en estos casos, en tanto en cuanto no se desvirtúa la presunción de validez y exactitud del contenido registral a través de los actos y acuerdos adoptados por la sociedad con los requisitos y garantías exigidos por la legislación mercantil que permitan concluir la congruencia de dicho nombramiento con la situación que publica el Registro Mercantil y la plena legitimación del otorgante para actuar en nombre de la sociedad evitando el acceso de situaciones claudicantes al Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 20.1, en cuanto a la presunción de exactitud y validez del contenido registral, 21, en cuanto a los efectos de la publicidad registral, y 22.2 en cuanto a la inscripción obligatoria del nombramiento y cese de administradores y poderes generales, todos del Código de Comercio, y concordantes 4, 7, 8, 9 del Reglamento de Registro Mercantil). Entender lo contrario, supondría, como ya había declarado la Resolución de este Centro Directivo de 21 de septiembre de 1992 «la derogación de una Institución legal de protección del tráfico jurídico, como es el Registro Mercantil, basado en la publicidad incondicionada de su contenido (ex artículo 20 del Código de Comercio) en aras de la protección de una confianza, si no negligente sí, al menos, carente de verdadera consistencia y claramente subordinada a la eficacia que deriva de los pronunciamientos registrales».

En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser ésta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo. Es decir, para que el nombramiento de administrador produzca efectos desde su aceptación, háyase o no inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable. No se trata en resumen de oponibilidad o no frente a tercero, de buena o mala fe, del nombramiento de administrador no inscrito, sino de acreditación de la validez, regularidad y plena legitimación del que actúa en representación del titular inscrito en el Registro de la Propiedad en base a un nombramiento que no goza de la presunción de validez y exactitud derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y que, por tanto, en principio responde a una situación contraria a la que publica dicho Registro Mercantil con efectos frente a todos desde su publicación en el BORME (artículo 21.1 Código del Comercio y 9 del Reglamento del Registro Mercantil), y por tanto también frente al que conoce la falta de inscripción de dicho nombramiento pues consta en la propia escritura.

8. De ahí que 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 (vid. artículos 12, 77 a 80, y 111, 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil, y 222.8 de la Ley Hipotecaria

y 110.1 de la Ley 24/2001); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada.

Así lo exige también la transparencia debida en el ejercicio de la representación, ya sea voluntaria u orgánica, a los efectos legalmente prevenidos: Identificación de los sujetos en el tráfico jurídico, control de cobros y pagos, prevención del blanqueo de capitales, responsabilidad civil, administrativa y penal de los administradores y en general el control público de las transmisiones de activos.

9. En el presente caso, la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de administrador no puede estimarse suplida por la reseña que hace el notario autorizante a fin de acreditar la realidad y validez de su nombramiento. En efecto, si bien es cierto que a tal efecto constan los datos identificativos de la escritura de la que resulta la elevación a público de su nombramiento, sin embargo no resultan los datos que acreditan el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el registrador Mercantil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral si bien sólo en los términos y con el alcance que resultan de los fundamentos de Derecho que se han recogido con anterioridad.

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, 5 de octubre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.