

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3016 *Resolución de 11 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Sant Feliu de Guíxols a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Sant Feliu de Guíxols, doña Ester Sais Re, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Castell-Platja d'Aro, doña Raquel Miguel Sanz, el día 8 de junio de 2012, don F. J. L. C., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Costa Brava Relax, S.A.», vendió determinada finca a don J. M. M. En la intervención de la escritura se detalla que don F. J. L. C. fue nombrado administrador solidario de la sociedad vendedora por acuerdos de la junta general de 8 de marzo de 2011, elevados a público en «escritura autorizada por el Notario de Palamós, don Ramón Castelló Gorgues, el 21 de marzo de 2011 y número 366 de Protocolo, en la que se le nombró por plazo de cinco años y con todas las facultades que al cargo corresponden, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de la Provincia de Girona, de cuya necesidad yo, la Notario, advierto a las partes. Tengo a la vista la citada escritura así como la notificación de la suspensión de la inscripción por defectos del Registro Mercantil de Girona, advirtiendo expresamente a las partes que tal como resulta de dicha notificación para la inscripción de la citada escritura es necesario presentar las cuentas anuales de los años 2006, 2007, 2008 y 2009. No obstante mis advertencias, las partes insisten en este otorgamiento. Copia autorizada de la mencionada escritura tengo a la vista y le juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para este otorgamiento dada su condición de administrador solidario».

II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, fue objeto de calificación negativa emitida por la registradora accidental, doña Ester Sais Re, que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols doña Esther Sais Re, Registradora accidental del Registro de la Propietat de Sant Feliu de Guíxols, ha suspendido la inscripción del documento otorgado en Castell-Platja d'Aro el día ocho de junio de dos mil doce, ante la notario doña Raquel Miquel Sanz, presentado en este Registro, a las 13 horas 7 minutos y 58 segundos del día 29 de octubre de 2013, con el asiento número 2424 del Diario 50, al observar el siguiente defecto subsanable: - Debe acreditarse que la escritura de nombramiento de cargo y facultades de administrador solidario de la sociedad vendedora (Palamós, 21 de marzo de 2011, don Ramón Castelló Gorgues) está debidamente inscrita en el Registro Mercantil, lo cual ya advierte expresamente la Notario autorizante. La anterior calificación registral negativa podrá (...) Sant Feliu de Guíxols, a 04 de noviembre de 2013. La registradora accidental (firma ilegible), Firmado: Esther Sais Re».

III

El día 4 de diciembre de 2013, don J. M. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que expresa lo siguiente: «(...) Primero.—Falta de normativa que impida per se la inscripción de una escritura otorgada por un administrador de una entidad mercantil cuyo cargo previamente no esté inscrito. La calificación negativa que efectúa la Registradora accidental no contiene motivación jurídica de la causa que impide la inscripción; no menciona en su calificación normativa alguna, ni resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) en la que fundamente su decisión, sino que la dicta en contra de reiterada doctrina de este Centro Directivo que entiende 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 94.1.4º 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 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007, para los cargos de sociedades, entre otras, Resolución 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). El incumplimiento de la obligación de inscribir el cargo de administrador podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidades al administrador por no cumplir con las obligaciones que la ley le impone, pero en ningún caso determinará la nulidad de los actos realizados en nombre de la sociedad ni puede impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de las ventas efectuadas por la entidad mercantil dado que la inscripción de un cargo de administrador en el Registro Mercantil no es constitutiva sino sólo declarativa. A mayor abundamiento no existe ninguna norma legal que sancione de cierre del Registro de la Propiedad para los actos realizados por dicho administrador sin tener su cargo inscrito en el Registro Mercantil. La Registradora accidental, al calificar, se debe de limitar a determinar si una escritura es inscribible o no. No existe norma que atribuya al Registrador de la Propiedad una potestad jurisdiccional, como es la de declarar si una persona es administrador o no de una sociedad, sino tan sólo la de revisar si el acto o contrato es inscribible desde la exclusiva perspectiva registral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—Existencia de un juicio de suficiencia emitido por la Notario otorgante de la escritura en relación a la capacidad del administrador habiendo tenido en su presencia copia autorizada de la escritura en la que se eleva a público el acuerdo societario, del que hace reseña. Aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. En la escritura pública suspendida de inscripción la sociedad vendedora, Costa Brava Relax S.L, la Notario da el pertinente juicio de capacidad del administrador solidario interviniente, añadiendo las circunstancias de identidad de éste administrador y la reseña de la escritura de su nombramiento (con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo) [...] De lo anterior se da cumplimiento de lo establecido en el artículo 98 de la Ley 24/2011, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (...) Si bien es cierto que la inscripción del nombramiento de nuevos administradores es obligatoria de conformidad con los art. 94, 111, 175 y siguientes del RRM, lo anterior no determina en modo alguno la nulidad de los actos realizados por dicho administrador en nombre de la sociedad antes de la inscripción de su nombramiento, pues basta el juicio de suficiencia notarial para determinar la existencia y legalidad de la representación alegada, ya que según el mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la acreditación de la existencia y validez del nombramiento del cargo de administrador queda dentro de la competencia notarial. Todo y lo anterior, la DGRN resoluciones de 24 de junio y 8 de julio de 2013, aún sin el juicio de suficiencia realizado por el notario autorizante sería igualmente inscribible si existiera en el título 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, como también se hace constar en la escritura que se pretende inscribir, por lo que habrían ya dos motivos para estimar el presente recurso. La DGRN, citando abundante doctrina propia y sentencias del Tribunal Supremo, sintetizada en la Resolución 13 de noviembre de 2007, contra la negativa de la Registradora de Propiedad n.º 3 de Segovia, afirma: Esta cuestión debe también resolverse según reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 77 de diciembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001 y 1 de agosto de 2005), y por tanto ha de entenderse que la circunstancia de que dicho cargo de administrador no estuviera Inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción (cfr. Art.22.2 del Código de Comercio y 4 y 944 del RRM), no debe impedir la inscripción en el registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate. En efecto al artículo 58.2 (hoy sería el art. 58.3) de la LSRL: el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y es a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas –art. 62 de la misma Ley– y vincula a la sociedad en todos sus actos. Por ello el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, de suerte que tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador. Por todo ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal. Una cosa es la responsabilidad de la sociedad si no cumple la obligación de inscribir el nombramiento o la reelección del correspondiente cargo y otra cosa que el nombramiento, una vez aceptado, autoriza al órgano de administración a actuar con plena eficacia, en todos los ámbitos y los actos autorizados por el administrador son inscribibles en los registros Públicos, aún antes de la inscripción del cargo en el Registro Mercantil. Tercero.–En el presente supuesto la escritura de nombramiento del administrador está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, tratándose de una escritura de reelección otorgada el 2011, como se puede deducir de una simple consulta al Registro Mercantil, el cual la Registradora puede y debe consultar. En dicho Registro Mercantil consta el Sr. F. J. L. C. como administrador solidario nombrado también en los años 1997 y 2006, por lo que siendo el cargo de este último nombramiento para 5 años, procedía en 2011 su reelección, tal y como así fue (...) No es baladí reseñar que la Notario otorgante de la elevación a público del contrato privado de compraventa, tuvo a la vista copia autorizada de la escritura de nombramiento del administrador y en base a la cual hizo juicio de suficiencia. Igualmente hace constar la notario que dicha escritura no está inscrita al estar la hoja registral cerrada por falta de depósito de las cuentas de los años 2006, 2007, 2008 y 2009. La DGRN entiende que el cumplimiento por el notario de los deberes que le impone el repetido artículo 98 de la Ley 24/2001 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 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. Es por todo lo anterior se entiende que debe inscribirse la escritura en el registro de la Propiedad. Cuarto.–Obligación de los Registradores de ajustar sus calificaciones al contenido de las resoluciones de la DGRN. Es de destacar la obligación de los Registradores de ajustar sus calificaciones al contenido de las resoluciones de la DGRN, tal y como lo recuerda este Centro Directivo en su resolución de 13 de noviembre de 2007». Como fundamentos de Derecho, señala

el recurrente que es de aplicación la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en especial la recogida en las Resoluciones de 23 de febrero de 2001, 1 de agosto y 21 de septiembre de 2005, 13 de noviembre de 2007 y 24 de junio y 8 de julio de 2013.

IV

El registrador de la Propiedad titular de Sant Feliu de Guíxols informó y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1259 del Código Civil; 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero, 2 de abril, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2ª), 1 de marzo, 11 de junio (2ª), 5 (2ª) y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013 y 28 de enero de 2014.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de un inmueble otorgada, como parte vendedora, por una sociedad de capital representada por un administrador solidario. La notaria reseña la escritura pública de nombramiento de tal administrador de la sociedad vendedora (con especificación del notario autorizante, fecha del otorgamiento y de los acuerdos de junta general elevados a público y número de protocolo). Además, advierte sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil, expresa que tiene a la vista la escritura así como la calificación registral por la que se suspende su inscripción y se indica la necesidad de presentar las cuentas anuales de los años 2006 a 2009. Asimismo, emite juicio notarial de suficiencia de facultades representativas del compareciente.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, debe acreditarse que la escritura de nombramiento del cargo y facultades del administrador solidario de la sociedad vendedora está debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

2. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010 y 26 de enero de 2011, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina es confirmada, entre otras, por las de 28 de febrero de 2012 y 25 de febrero de 2013) que no basta con la mera cita rutinaria de

un precepto legal (o de Resoluciones del mismo Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, debe tenerse en cuenta que es también doctrina de esta Dirección General en la misma materia (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 10 de mayo de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012 y 25 de febrero de 2013) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, puede tramitarse el expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo no pueda estimarse producida la indefensión del recurrente, porque haya podido alegar cuanto le haya convenido para su defensa.

En el presente expediente la calificación está insuficientemente motivada y no puede tenerse en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en el informe (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 y 14 de diciembre de 2010, y 7 de julio y 6 de septiembre de 2011); sólo así puede evitarse la indefensión del recurrente, pues no ha podido alegar cuanto le hubiera convenido respecto de todas las razones que, intempestivamente, alega el registrador en su informe. No obstante, debe decidirse sobre la cuestión planteada en los términos expresados en la nota de calificación, pues no puede estimarse que se haya producido la indefensión del recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso.

3. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina reiterada recientemente por este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de febrero, 11 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio y 8 de julio de 2013 y 28 de enero de 2014).

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 éstos 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 aquélla 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 y 3 y 23 de febrero de 2001).

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo 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, 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil y 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, entre otras, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007, para los cargos de sociedades, y Resoluciones 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. artículos 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).

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 «Boletín Oficial del Registro Mercantil»

(artículos 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.

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, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil); 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.

4. En el presente caso, la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de administrador no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura de compraventa calificada, pues 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos expresados en los fundamentos de Derecho que anteceden.

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, 11 de febrero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.