

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16310 *Resolución de 7 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Carlet n.º 1 a inscribir una escritura de entrega de finca en cumplimiento de obligaciones derivadas de una permuta.*

En el recurso interpuesto por don I. B. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Carlet número 1, doña María del Carmen Gómez Durá, a inscribir una escritura de entrega de finca en cumplimiento de obligaciones derivadas de una permuta.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de septiembre de 2016 por la notaria de Almería, doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, con el número 1.650 de protocolo, se formalizó la entrega de un local -en cumplimiento de las obligaciones derivadas de una anterior escritura de permuta- otorgando, como transmitente, por la sociedad «Promociones Ismael Boix, S.L.» (actualmente «La Católica 66, S.L.»), representada por su administrador único (la sociedad «Svic Fomento Orp S.L.», representada por la persona física designada para el ejercicio de tal cargo). La notaria autorizante reseñaba 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, advertía sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil.

II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Carlet número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 21/06/2018, bajo el asiento número 1437, del tomo 197 del Libro Diario y número de entrada 3155, que corresponde al documento otorgado ante el Notario de Almería doña María Begoña Martínez-Amo Gámez, con el número 1650/2016 de su protocolo, de fecha 21/09/2016, ha resuelto suspender los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Vuelto a presentar el documento sin ninguna modificación, se observan los siguientes defectos:

1) Como advierte el notario autorizante, no consta la inscripción en el Registro Mercantil de “Svic Fomento Orp SL” como administradora única de la entidad “Promociones Ismael Boix SL”.

2) Tampoco se acredita que la mercantil citada últimamente sea hoy La Católica 66 SL. Además, de la consulta al FLEI tampoco resulta inscrita en La Católica 66 SL dicha representación.

Tal y como se desprende de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 383 del Reglamento Hipotecario, así como artículos 11, 81 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil.

Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (...).

Carlet, 2 de julio de 2018. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: María del Carmen Gómez Durá.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. B. F. interpuso recurso el día 7 de agosto de 2018 mediante escrito en el que expresaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. Respecto del artículo 9 de la LH y los artículos 51 y 383 del RH.

Aunque la calificación recurrida no expresa concretamente qué apartados de los referidos preceptos se vulneran para impedir la inscripción pretendida, debemos entender, atendiendo a los motivos específicos manifestados, que se refiere al artículo 9.5.^a de la LH, así como al artículo 51.9.^{ab}) y al primer párrafo del artículo 383 del RH.

El artículo 9.5.^a de la LH establece que la inscripción que se haga en el Registro debe expresar “la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse”. En este sentido la persona de quien procede el bien a inscribir queda acreditado, tanto en la escritura de fecha 21 de septiembre de 2016, como en la escritura originaria de permuta por obra futura de fecha 29 de diciembre de 2004, esto es, Promociones Ismael Boix, SL, con independencia del cambio de denominación a La Católica, SL.

En este sentido, debemos manifestar que nos encontramos en un supuesto de tradición instrumental, al amparo del artículo 1.462 del Código Civil (CC). En el presente caso, la contraprestación de la permuta consiste en un local específico del edificio construido, en régimen de propiedad horizontal, perfectamente delimitado, tal y como entendió la DGRN en su resolución de fecha 16 de mayo de 1996. En la propia escritura de permuta, se recogía la tradición instrumental en tanto que en la misma se concretaba el bien que se adquiría en ese momento, con cláusula específica que impedía gravar el mismo por el cesionario en tanto que efectuada la transmisión, y habiéndose abonado el concepto de IVA correspondiente a la transmisión. Así pues, no es necesaria la entrega posterior, al entenderse ya efectuada, por lo que la escritura cuya inscripción se pretende únicamente tiene efectos de acreditar la obra nueva, la división horizontal, y determinación exacta del inmueble que debe inscribirse a nombre del cedente. Es por ello que no tienen lugar los motivos alegados por la Registradora de la Propiedad, en tanto que en el momento de la efectiva transmisión, con independencia a la fecha de inscripción registral, todas las partes estaban perfectamente definidas y al orden en sus obligaciones con el Registro Mercantil (...)

Respecto del artículo 51.9.^{ab}) del RH, debemos entender que tratándose de persona jurídica, basta con consignar su clase, denominación, número de identificación fiscal y su domicilio, sin necesidad de mención alguna a su inscripción en el Registro Mercantil, en tanto que esa mención debe hacerse constar en la inscripción únicamente cuando resulte del título, lo cual no ocurre en el presente caso. A mayor abundamiento, una

interpretación contraria a la manifestada convertiría el precepto reglamentario en un artículo ilegal, al impedir el acceso el Registro de la Propiedad un documento que la propia Ley Hipotecaria no prohíbe, pues un reglamento no puede ser más restrictivo que una ley, ni intentar suplirla.

Hasta aquí, entendemos que no existe obligación de las inscripciones en el Registro Mercantil alegadas por la Registradora de la Propiedad, pues ciertamente la transmisión se produjo en el año 2004, acogiéndonos a la tradición instrumental permitida por artículo 1.462 del CC, así como por la Resolución de fecha 16 de mayo de 1996 de la DGRN, momento en el cual todas las personas intervinientes estaban perfectamente acreditadas e inscritas en el Registro Mercantil, y ciertamente, debe entenderse que no es óbice los defectos de forma o inscripción de la representación de Svc Fomento Orp SL como administradora única de la entidad Promociones Ismael Boix SL, o que no conste inscrita en el Registro Mercantil el cambio de nombre a La Católica 66, SL., pues como ya indicamos todo ello afecta a un momento posterior a la efectiva transmisión, así como que no es necesaria la inscripción de estas circunstancias cuando las mismas no resultan del propio título que se pretende inscribir.

Únicamente, podría entenderse necesaria la referida inscripción mercantil en el supuesto del artículo 383 del RH, pero no para el supuesto que nos ocupa. El referido precepto tiene por objeto la inscripción de aportaciones o adquisiciones de bienes inmuebles o derechos reales, pero no la transmisión de los mismos. En el presente caso se constata y concreta un bien inmueble que se transmitió en escritura de permuta a cambio de obra futura de 29 de diciembre de 2004, para su inscripción a favor del cedente. En este sentido, no podemos olvidar que hubiera bastado con presentar la declaración de obra nueva y división horizontal del local que sirve de contraprestación a la permuta para inscribirse a nombre del cedente, de forma que las exigencias del artículo 383 del RH, además de inaplicables al caso concreto, resultan desproporcionadas y gravosas al suponer exigencias que sobrepasan las exigencias legales además de escapar al poder de actuación del cedente-adquirente.

Segundo. Respecto de los artículos 11, 81 y 94 del RRM.

Entiende esta parte que no se vulnera ninguno de los preceptos citados del Reglamento del Registro Mercantil, en tanto que lo preceptuado en los mismos queda perfectamente cumplido a los efectos del caso concreto que nos ocupa.

Atendiendo al artículo 11 del RRM, no existe problema alguno respecto del tracto sucesivo, pues tanto la persona jurídica como los administradores estaban debidamente inscritos en el momento de la transmisión, esto es, el 29 de diciembre de 2004, por lo que, por ende, se cumple con el artículo 20 de la LH.

En cuanto al artículo 81, la sociedad mercantil transmitente, esto es, Ismael Boix, SL., resultaba estar debidamente inscrita en el momento de la transmisión.

Respecto del artículo 94 del RRM, afecta a la inscripción de las sociedades, por lo que nada tiene que ver respecto a la inscripción de un bien inmueble.

Tercero. Vulneración del artículo 2.1.º de la LH.

Establece el artículo 2.1.º de la LH que se inscribirán en el Registro de la Propiedad “los títulos traslativos o declarativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos”. Así pues, la LH recoge expresamente como inscribibles los títulos traslativos, debiendo tener en cuenta la tradición instrumental del artículo 1.462.22 del CC, lo cual no se ha tenido en cuenta en el presente caso, vulnerando el derecho de acceso al registro de la transmisión efectuada al cedente en el momento en que se formalizó la escritura de permuta por obra futura de 29 de diciembre de 2004.»

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su informe mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2018. En dicho informe manifestaba que ha comprobado en el Registro Mercantil y no presentaba problema el cambio de denominación de la sociedad transmitente. Por ello, este extremo no es objeto del presente recurso.

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, 9, 18, 19 bis, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51, 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 81, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, 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, 4 de junio y 2 de octubre de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero, 22 de marzo 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, 24 de marzo de 2004, 2 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 2 de abril, 13 y 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 25 de octubre y 13 de noviembre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 2, 3 y 13 de diciembre de 2010, 17 y 26 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.^a), 28 de febrero, 1 de marzo, 22 de mayo, 11 de junio (2.^a), 20 de julio, 5 (2.^a) y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio, 8 y 9 de julio, 8 de octubre, 18 de noviembre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 28 de enero, 18 de febrero, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 29 de septiembre de 2016, 6 de noviembre y 12 y 15 de diciembre de 2017 y 18 de septiembre de 2018.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la transmisión de determinada finca otorgada, como transmitente, por una sociedad de capital representada por su administrador único (otra sociedad representada por la persona física designada para el ejercicio de tal cargo). La notaria autorizante 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.

La registradora suspende la inscripción solicitada por no figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento de la sociedad referida como administradora única de la sociedad transmitente. En su escueta calificación se limita a citar, como fundamentos de Derecho, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 383 del Reglamento Hipotecario, así como los artículos 11, 81 y 94 del Reglamento de Registro Mercantil.

2. Como cuestión previa, debe recordarse que, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia 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, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 18 de febrero, 19 de marzo y 10 de junio de 2014 y 12 de diciembre de 2017, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial 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 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 confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), 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 igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 13 de octubre de 2005, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014 y 2 de febrero de 2015, entre otras) que, aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como resulta en este caso del contenido mismo del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto, si bien no puede tenerse en cuenta la argumentación de contenido calificadorio que, de modo extemporáneo, alega la registradora en su informe.

Por otra parte, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000). El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004, 13 de diciembre de 2010 y 6 de noviembre de 2017).

Hechas las anteriores precisiones sobre el objeto del recurso, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis.

3. La cuestión de fondo 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, 28 de enero de 2014, 29 de septiembre de 2016, 15 de diciembre de 2017 y 18 de septiembre de 2018).

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 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 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 de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero de 2005 y 27 de mayo de 2017, 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 94.1.5.ª 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.

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 (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 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, 7 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.