

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10028 *Resolución de 11 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Roses n.º 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Figueras, don Rafael Márquez Montoro, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Roses número 2, doña Ester Sais Re, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Figueras, don Rafael Márquez Montoro, como sustituto de la notaría de Castelló d' Empúries, el 2 de marzo de 2011, con el número 213 de protocolo, doña A. A. F., en nombre y representación de don S. G. A. y de don J. R. G. A., como vendedores; y don L. M. L., en nombre y representación de «Don't Touch, S. L. U.», parte compradora. En relación con esta última intervención se dice en la escritura: «No me acredita la representación invocada, por lo que advierto expresamente que la eficacia de este otorgamiento queda supeditada a la justificación de la representación o, en su caso, a la ratificación por parte de persona con poder bastante». Mediante diligencia que consta al final de la escritura se manifiesta: «La extiendo yo, el notario autorizante de la precedente escritura, para hacer constar que el mismo día se me exhibe la copia autorizada e inscrita de la escritura de constitución de sociedad, en la que consta el nombramiento, por plazo indefinido, de don L. M. L. como administrador único de la sociedad «Don't Touch, S. L. U.»; por lo que, acreditado el cargo y las facultades representativas que de él se derivan, juzgo al señor L. con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura que antecede».

II

El día 11 de enero de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de Roses número 2, dicha escritura pública de compraventa, siendo objeto de calificación negativa, en los siguientes términos: «En cumplimiento de lo establecido por el vigente artículo 322 de la Ley Hipotecaria y en relación a la primera copia de la escritura pública de compraventa, otorgada en fecha 2 de marzo de 2011 ante el notario de Figueras, don Rafael Márquez Montoro, con número de protocolo 213/2011, le comunico la calificación de la misma del siguiente tenor literal: Calificada la precedente copia de escritura pública conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, concordantes del Reglamento Hipotecario, 143 del Reglamento Notarial, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación: A) Antecedentes de hecho: Primero: La precedente primera copia de la escritura de compraventa, otorgada en fecha 2 de marzo de 2011 ante el notario de Castelló d'Empuries, don Rafael Márquez Montoro, con residencia en Figueras, actuando como sustituto por vacante, con número de protocolo 213/2011, fue presentada por M. I. 2000, S. L., el día 11 de enero de 2012, asiento 1234 del diario 48, con el número de entrada 95. Segundo: En la referida escritura, don L. M. L., actúa en representación de la sociedad «Don't Touch, S. L. U.», en su calidad de administrador único de dicha sociedad, para el que nombrado por tiempo indefinido en el propio acto de constitución de la sociedad. Tercero: Del documento que se califica resulta como no acreditada la representación en el momento del otorgamiento quedando supeditada a la justificación de la representación por parte de persona con poder bastante.

Cuarto: Según resulta de diligencia que consta en el mismo documento que se califica, el notario autorizante hace constar que el mismo día del otorgamiento de la escritura se le exhibe la copia autorizada e inscrita de la escritura de constitución de la sociedad, en la que consta el nombramiento, por plazo indefinido, de don L. M. L., como administrador único de la sociedad «Don't Touch, S. L. U.», por lo que queda acreditado el cargo y las facultades representativas que de él se derivan, juzgando al señor L. con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura. Quinto: No consta que a juicio del notario autorizante don L. M. L. tenga facultades suficientes para el otorgamiento del documento, en congruencia con los actos o negocios que en él se formalizan. B) Defecto: De conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, reformado por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario autorizante deberá introducir una reseña identificativa del documento del que nace la representación. Asimismo, dicho precepto precisa la constancia en el título de un juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas. En relación al citado precepto legal, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (Resolución de 20 de septiembre de 2006, entre otras), que el juicio de suficiencia de facultades representativas se precisa también en la representación orgánica; y ello porque el artículo 98 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, no distingue estando comprendida en su ámbito de aplicación también dicha representación. Constituye, a su vez, doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el hecho de que el juicio de suficiencia de facultades representativas no puede formularse de forma genérica o abstracta, sino que el mismo debe de ser concreto y referido al acto o negocio jurídico a que el instrumento se refiere. En dicho sentido, deben traerse a colación, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2010 y de 4 de agosto de 2011, así como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de mayo de 2009. A mayor abundamiento, el artículo 156.8 del Reglamento Notarial dispone que en la comparecencia de toda escritura se indicará la afirmación de que los otorgantes tienen la capacidad legal o necesaria para otorgar el acto contrato a que la escritura se refiere, así como, en su caso, el juicio expreso de suficiencia de las facultades representativas, distinguiendo dicho precepto entre el juicio de capacidad y el juicio de suficiencia de facultades representativas. Por todo ello, es preciso hacer constar en el título que, a juicio notario autorizante, don L. M. L. ostenta facultades suficientes para el otorgamiento del documento, en congruencia con los actos o negocios que en él se formalizan. C) Fundamentos de Derecho: Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificado por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre: Juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el notario. 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. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2006, conforme a la cual el juicio de suficiencia de facultades se precisa también en la representación orgánica. Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de

13 de mayo de 2009. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2010 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de agosto de 2011. Artículos 164, 165, 166 del Reglamento Notarial. D) En consecuencia se suspende la inscripción de la precedente primera copia, por resultar los defectos indicados. Esta calificación provoca la prórroga automática de del asiento de presentación en la forma prevenida por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. E) Recursos (...). En Roses, a 2 de febrero de 2012. Ester Sais Re. (Sigue firma ilegible y sello del Registro)».

III

Dicha nota de calificación fue notificada por fax al presentante, a la Notaría en la que se había otorgado el título actuando el notario como sustituto, y al notario autorizante en la Notaría en la que ejerce como titular con fecha 10 de febrero de 2012. El día 5 de marzo de 2012 el notario autorizante presenta en la correspondiente oficina de Correos recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación alegando lo siguiente: I-. Los términos en que se expresa la calificación de la señora registradora permiten al notario recurrente hacer las siguientes consideraciones como explicación, fundamento, y apoyo del presente recurso. La escritura se titula de «compraventa»; indica los datos de constitución e inscripción de la sociedad compradora; el objeto de ésta (que incluye la «inmobiliaria» y «la explotación y disposición de toda clase de bienes inmuebles»). Además, el título expresa que el señor L. interviene en representación de la sociedad compradora por virtud de su cargo de administrador único, (no en ejercicio de un poder), para el que fue nombrado por plazo indefinido en el acto de constitución de la sociedad. A pesar de no ser una aseveración imprescindible, el mismo señor asegura la vigencia del cargo. Sin embargo, no acredita la representación invocada; por lo que supedita la eficacia del otorgamiento a la justificación de la representación. Con esta advertencia, se emite juicio de capacidad para el otorgamiento de escritura de «compraventa». A continuación, se formaliza la compraventa, no otro negocio, y al final de la escritura el notario da fe de que a su juicio los otorgantes tienen capacidad legal y legitimación para el otorgamiento del instrumento público. En diligencia extendida en la matriz el mismo día y referida, precisamente, a la escritura 213/2011, se hace constar la exhibición al notario de la copia autorizada e inscrita de la escritura de constitución de la sociedad, en la que consta el nombramiento por plazo indefinido del señor L. como administrador único; por lo que el notario, «acreditado el cargo y las facultades representativas que de él se derivan», juzga al señor L. con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura que antecede, (la que ha sido calificada en dos ocasiones como de compraventa y que contiene un negocio de compraventa). De la nota de calificación de la registradora parece desprenderse que echa en falta la expresión de que entre las facultades representativas que se derivan del cargo de administrador (único en este caso) figura la de comprar inmuebles. Pues bien, habiendo quedado sin duda establecido que el juicio de capacidad del señor L. para el otorgamiento de la escritura de compraventa en cuestión está expresamente formulado (tres veces; aunque en la primera de ellas supeditando la eficacia del otorgamiento a la acreditación del cargo) y que lo está con base en los elementos necesarios para ello; es decir, manifestación del compareciente, (incluyendo la de la vigencia del cargo), congruencia del negocio documentado con el objeto social y justificación documental auténtica del cargo de administrador único; queda por decidir si el administrador único de la sociedad tiene facultades para comprar en nombre de ella. La respuesta sólo puede ser afirmativa. En la representación voluntaria el contenido y amplitud de la misma son determinados por quien la confiere, y por ello se hace necesaria la reseña en el título, siquiera sea somera, de las facultades contenidas en el apoderamiento. De otro modo no podría apreciarse la congruencia o no del negocio formalizado con aquellas facultades y, en consecuencia, con la voluntad del poderdante la conferir la representación. En cambio, el contenido y amplitud de la representación legal u orgánica de una sociedad mercantil (en este caso de responsabilidad limitada) viene determinado por la Ley. Así, la vigente Ley de Sociedades de Capital, en su Título

VI, administración de la sociedad, Capítulo IV, la representación de la sociedad, dispone en el artículo 233: «Atribución del poder de representación. 1. En la sociedad de capital la representación de la sociedad, en juicio o fuera de él, corresponde a los administradores en la forma determinada por los estatutos, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente. 2. La atribución del poder de representación se regirá por las siguientes reglas: a. En el caso de administrador único, el poder de representación corresponderá necesariamente a éste. b. En caso de varios administradores solidarios, el poder de representación corresponde a cada administrador, sin perjuicio de las disposiciones estatutarias o de los acuerdos de la junta sobre distribución de facultades, que tendrán un alcance meramente interno. c. En la sociedad de responsabilidad limitada, si hubiera más de dos administradores conjuntos, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente al menos por dos de ellos en la forma determinada en los estatutos. Si la sociedad fuera anónima, el poder de representación se ejercerá mancomunadamente. d. En el caso de consejo de administración, el poder de representación corresponde al propio consejo, que actuará colegiadamente. No obstante, los estatutos podrán atribuir el poder de representación a uno o varios miembros del consejo a título individual o conjunto. Cuando el consejo, mediante el acuerdo de delegación, nombre una comisión ejecutiva o uno o varios consejeros delegados, se indicará el régimen de su actuación». Añade el artículo 234: «Ámbito del poder de representación. 1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros. 2. La sociedad quedará obligada frente a terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave, aún cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social». La claridad de los preceptos hace innecesario comentarlos: sólo el objeto social consignado en los estatutos delimita la representación del administrador. Una de las consecuencias inmediatas de ello es que no sea inscribible en el Registro Mercantil la enumeración de facultades del órgano de administración que, por práctica reiterada, suelen contener los estatutos sociales. Ello no quiere decir que la simple invocación por el otorgante de la condición de representante orgánico y su acreditación documental eximan al notario de la obligación de formular un juicio de capacidad suficiente para el negocio que se documenta. Pero en la escritura objeto de la presente figura el juicio de capacidad para otorgar escritura de compraventa y, además, el contenido de dicha escritura contiene elementos más que suficientes para que el registrador pueda apreciar la congruencia entre el juicio y el negocio documentado, siempre con referencia a la invocada y acreditada condición de administrador único del representante de la sociedad adquirente.

IV

La registradora de la Propiedad de Roses número 2 emitió informe del siguiente tenor: «Ester Sais Re, registradora titular del Registro de la Propiedad de Roses número 2, en relación con el recurso interpuesto por Rafael Márquez Montoro, como notario autorizante, con entrada en este Registro en fecha 19 de marzo de 2012, contra la nota de calificación de fecha 2 de febrero de 2012 en relación con el título autorizado por el notario recurrente en fecha 2 de marzo de 2011 y que causó el asiento 1234 del Diario 48 de este Registro de la Propiedad, ha resuelto mantener la nota de calificación recurrida de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1. Se presenta escritura de compraventa de la finca 6556 de Castelló d'Empúries. 2. La sociedad compradora aparece representada por el señor L. M. L., como administrador único de la sociedad. 3. El citado representante no acredita su representación. 4. Mediante diligencia en el propio título el notario autorizante hace constar que le ha sido acreditado el cargo y las facultades que de él se derivan y que juzga al señor L. con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura que antecede. 5. No se formula juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del representante de la sociedad compradora. Cuestiones previas. 1. La escritura calificada fue presentada en el Registro de la

Propiedad de Roses número 2, causando el asiento de presentación 1234 del Diario 48, con número de entrada 95; y ello, de conformidad con el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, puesto que el asiento de presentación precedente, correspondiente al mismo título, se hallaba caducado en el momento de dicha nueva presentación. 2. La presentación del título en el Registro de la Propiedad no se realizó vía telemática. 3. El título presentado fue calificado negativamente mediante nota de calificación de fecha 2 de febrero de 2012, de conformidad con lo prevenido por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. 4. Dicha nota de calificación negativa fue notificada, dentro de los plazos legalmente establecidos, al presentante, a la Notaría en la que había sido otorgado el título, actuando el notario como sustituto, y al propio notario autorizante en la Notaría en la que ejerce como titular. 5. Dichas notificaciones se realizaron por fax en fecha 10 de febrero de 2012, como se acredita con los oportunos justificantes. 6. En fecha 15 de febrero de 2012 se remitió escrito por el notario autorizante –y recurrente– en la que el mismo «insiste en recordar –a la registradora– que la notificación de la calificación debe efectuarse por cualquier medio que permita dejar constancia de su contenido y que, según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el telefax no es medio adecuado. Por ello, de nuevo le ruego que utilice para notificar calificaciones la vía telemática existente al efecto. 7. El notario recurrente insiste en ello en su recurso, señalando expresamente: a) que la calificación negativa no fue notificada en forma al notario. b) Que el notario tuvo conocimiento de la calificación negativa en fecha 13 de febrero de 2012, y que dicha fecha determina el inicio del cómputo del plazo para recurrir gubernativamente. c) Que se expresa queja por la falta de notificación en forma sobre todo porque constituye práctica reiteradísima de la registradora, Ester Sais Re. 8. Frente a las manifestaciones del notario autorizante en su recurso, la registradora que suscribe formula las siguientes alegaciones: a) Que no puede sostener el notario recurrente que no se le notificó en forma, se le notificó por fax, que es forma de notificación admitida por el Tribunal Supremo, (Sentencia de 20/9/2011), y por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, (Resoluciones de 24 de enero de 2011, 6 de junio de 2011, 16 de octubre de 2011 y 2 de febrero de 2012). b) Que el fax fue remitido al notario recurrente en su propia Notaría (Figueras) en fecha 10 de febrero de 2012; con lo que si bien, el notario puede alegar como fecha de conocimiento el día 13 de febrero, la fecha de notificación es el día 10 de febrero, que es cuando se remitió el fax. c) En cuanto al medio de notificación, es práctica reiterada del notario recurrente acosar a la registradora que suscribe para que se le notifique vía telemática; lo que la registradora que suscribe por supuesto siempre efectúa cuando la presentación del título se ha verificado telemáticamente. Ahora bien, cuando la presentación del título no es telemática –como en el presente supuesto– las notificaciones relacionadas con el mismo no se verifican telemáticamente, sino por fax o por correo certificado con acuse de recibo. d) La notificación por fax al notario autorizante está amparada por la Sentencia y Resoluciones anteriormente citadas, por lo que resulta totalmente infundada la «queja» del notario recurrente, evidenciándose su desconocimiento de las Sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto. Fundamentos de Derecho: ... Conclusiones: 1. El título calificado no contiene el juicio notarial de suficiencia de facultades del representante de la sociedad, limitándose el notario recurrente a hacer constar que le ha sido acreditado el cargo y las facultades que de él se derivan, sin manifestar que a su juicio las facultades del representante son suficientes. El juicio de la suficiencia de facultades representativas debe efectuarse por el notario autorizante también en los supuestos de representación orgánica, en aplicación de lo prevenido por el artículo 98 de la Ley 24/2001. No puede estimarse formulado el juicio de suficiencia de facultades por el hecho de indicar el notario autorizante que le ha sido acreditado el cargo y las facultades que de él se derivan, puesto que ello equivaldría a eliminar la exigencia del juicio de suficiencia en la representación orgánica, siendo suficiente la acreditación del cargo, conculcando el citado artículo 98 de la Ley 24/2001. 2. El notario recurrente formula el juicio de capacidad legal del representante orgánico de la sociedad. No puede confundirse el juicio de suficiencia de facultades representativas

con el juicio de capacidad legal, ni puede entenderse efectuado el primero por el hecho de haberse realizado el segundo como se desprende del título calificado y del recurso interpuesto. 3. Junto con la reseña del título del que emanan las facultades representativas y el juicio de suficiencia de dichas facultades, el artículo 98 de la Ley 24/2001 recoge el requisito de la congruencia; en cuyo sentido es doctrina reiterada de la Dirección General –sostenida en numerosas resoluciones– que el juicio de suficiencia de facultades debe ser concreto al acto o negocio realizado. Dicho requisito puede flexibilizarse en sede representación orgánica, atendiendo al ámbito de dicha representación; ahora bien, ello no excluye la exigencia de que el título contenga el juicio notarial de suficiencia de facultades representativas, lo que no sucede en el presente supuesto, limitándose el notario a hacer constar que se le ha acreditado el cargo y a formular el juicio de capacidad legal del compareciente. Conforme a lo expuesto, la registradora que suscribe solicita que se estime el presente informe y se mantenga la nota de calificación. Ester Sais Re. Registradora titular del Registro de Roses número 2. En Roses, a 28 de marzo de 2012. Sigue firma ilegible y sello del Registro». La Registradora remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículo 9.3, 103 de la Constitución española; 3, 18, 33, 34, 38, 222.8, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 98, 103, 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (modificado por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad); 98, 99, 100 del Reglamento Hipotecario; 1216, 1217, 1218, 1259, 1459 número 1 a 4, 1712, 1713, 1733, 1721, 1722, 1738, 1892, 1893 del Código Civil; 1, 17, 17 Bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; 143, 145, 156.8, 164, 165, 166, 176 del Reglamento Notarial; 18.2, 22, 244, 261, del Código de Comercio; 63 y 165 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 215, 233, 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; 58, 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, 2 de febrero de 1968, 31 de enero de 1991, 15 de marzo de 1996, 9 de junio de 1997, 27 de enero de 2000, (Sala 3ª) 20 de mayo de 2008, 30 de junio de 2009, (Sala 1ª) 20 de septiembre de 2011, 23 de septiembre de 2011; Sentencias de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de noviembre de 12 de noviembre de 2003, de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, de la Audiencia Provincial de Valencia de 25 de octubre de 2006, de la Audiencia Provincial de Murcia de 3 de noviembre de 2008, de la Audiencia Provincial de Madrid de 13 de mayo de 2009; así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de consulta vinculante de 12 de abril de 2002 dictada al amparo del artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1998; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 16 de octubre de 1984, 20 de septiembre y 9 de octubre de 1989, 11 de noviembre de 1991, 22 y 26 de junio de 1992, 18, 29 de abril, 14 de julio y 3 de octubre de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril y 17 de diciembre de 1996, 25 de abril de 1997, 17 de noviembre de 1998, 10, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo y 17 de noviembre de 2000, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 9 de abril y 29 de septiembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre, 10 de noviembre y 3 de diciembre de 2004, 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15 y 16 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) 28 de mayo, 17 de junio, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (3.ª, 4.ª y 5.ª) y 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 19 de abril, 30 y 31 de mayo, 6

y 18 de julio, 12, 13, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 17 de noviembre y 16, 20 y 21 de diciembre de 2006, 14, 20 y 28 de febrero, 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo, 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª), 31 (1.ª y 2.ª) de octubre y las numerosas de 2, 3, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15 y 16 de noviembre y 27 de diciembre de 2007, 25 de enero, 12 de febrero, 22 de octubre y 1 de diciembre de 2008, 12 y 16 de marzo de 2009, 2 de junio, 2 de diciembre de 2010, 9, 10, 11, 14 de junio, 7 de julio, 4 de agosto y 12 de noviembre de 2011 y 13 de febrero de 2012.

1. Se debate en este recurso si es o no inscribible una escritura de compraventa por la que dos personas físicas venden a una sociedad de responsabilidad limitada una finca urbana, estando representada la sociedad compradora por su administrador único, nombrado por plazo indefinido en la propia escritura pública de constitución de la sociedad, siendo su objeto social el inmobiliario y la explotación y disposición de toda clase de bienes inmuebles, sin que conste en la escritura pública de compraventa la expresión de que el notario juzga suficientes las facultades representativas acreditadas del administrador de la sociedad compradora para este acto de compraventa, aunque si expresando que una vez acreditado el cargo, le juzga con la capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la escritura. La registradora de la Propiedad considera que el artículo 98 de la Ley 24/2001 es aplicable no sólo a la representación voluntaria, sino también a la orgánica, y exige un juicio expreso de suficiencia. El notario, por su parte, estima que no hace falta un juicio de suficiencia expreso en el caso de que las facultades estén atribuidas y delimitadas legalmente, como en el caso del representante orgánico o administrador, y formula un juicio de capacidad legal en relación con el propio cargo de administrador y de sus facultades para el negocio documentado.

2. Como cuestión preliminar, cabe volver a hacer referencia en este momento a la validez de la notificación de la nota de calificación de la registradora al Notario autorizante por fax, (cfr. artículos 322 de la Ley Hipotecaria, 58, 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre –que expresamente establece la obligatoriedad de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información, en lo que ha de incluirse la notificación de la calificación negativa, pues el régimen ha de ser el mismo que en los demás actos de comunicación entre notarios y registradores al no hacer la ley distinción alguna–, Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2011), así como la competencia de esta Dirección General para la resolución del presente recurso gubernativo por no versar exclusivamente sobre la aplicación de normas de derecho civil foral o propio de las Comunidades Autónomas (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2006 y 14 de junio de 2011).

En el presente expediente, practicada la notificación por fax el 10 de febrero de 2012 e interpuesto el recurso el 5 de marzo, debe entenderse interpuesto en plazo.

3. Entrando ya en el fondo de la cuestión, acreditada la inscripción del cargo de administrador en el Registro Mercantil, el recurso podría (y debería) evitarse, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, si la registradora, antes de poner la nota, hubiese consultado directamente el Registro Mercantil y se procurase los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto le resultan fácilmente accesibles. El «principio de rogación registral, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro Directivo, 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 aquella 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».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados.

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