

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8674 *Resolución de 8 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Navahermosa, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don E. S. S. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Navahermosa, don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Toledo, don Ignacio Carpio González, de fecha 29 de marzo de 2005, con el número 1.122 de orden de su protocolo de ese año don J. J. M. R. en representación de la sociedad «Periférica de Obras, S.A.», vendió una finca urbana a los cónyuges don E. S. S. y doña M. B. P. S.

En la intervención de la escritura se detalla que don J. J. M. R. lo hizo en nombre y representación de la entidad «Periférica de Obras, S. A.», en su calidad de administrador solidario de la citada sociedad, cargo para el que había sido elegido por plazo de cinco años, en el mismo día del otorgamiento de la escritura de compraventa, esto es, 29 de marzo de 2005, con el número inmediatamente anterior de protocolo ante el mismo notario. Se hace constar que al estar pendiente de inscripción debido a su simultáneo otorgamiento, se hicieron, por el notario, las advertencias oportunas.

La citada escritura de reelección de administradores, de fecha 29 de marzo de 2005, nunca se inscribió. La última inscripción de la citada sociedad en el Registro Mercantil, es del año 1996, por lo que la hoja registral está cerrada por falta de depósito de cuentas, en base al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil y no se puede practicar ningún asiento. Como quiera que la última inscripción de esta sociedad, en el Registro Mercantil, es de 27 de junio de 1996 por la que los administradores solidarios eran reelegidos por un plazo de 5 años, al no estar inscrita la siguiente reelección del cargo (que se había realizado en la escritura de 29 de marzo de 2005), éste estaba caducado cuando se otorgó la escritura de compraventa de fecha 29 de marzo de 2005, que es objeto del expediente.

II

La referida escritura, junto con una certificación del Registro Mercantil de Madrid, de fecha 22 de noviembre de 2012, se presentó en el Registro de la Propiedad de Navahermosa, el día 8 de abril de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 23 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Que habiendo sido presentado en esta oficina el día 8 de abril de 2013, bajo el asiento 24 del Diario 95, una escritura de compraventa otorgada el día 29 de marzo de 2005 ante el notario de Toledo don Ignacio Carpio González con el número 1.122 de protocolo, complementada con una certificación expedida por el Registro Mercantil de Madrid de fecha 22 de noviembre de 2012, no se practica la inscripción solicitada por los siguientes motivos: No se acredita la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía). Se pretende vender una finca urbana, la registral 8.782, del término municipal de Navahermosa y su Ayuntamiento tiene establecido dicho impuesto. La ley 16/2012, de 27 de diciembre, añade con efectos desde el 1 de enero de 2013 el

párrafo 5.º al art. 254 de LH. Artículo 254.5 de la LH: El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, don J. J. M. R. comparece en nombre y representación de la entidad Periférica de Obras S. A., y lo hace en calidad de administrador solidario de la referida sociedad, cargo para el que fue reelegido por plazo de 5 años en virtud de escritura pública autorizada por el citado notario en día 29 de marzo de 2005 con el número 1.121 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, según consta en la propia escritura calificada. Se aporta una certificación del Registro Mercantil de Madrid de fecha 22 de noviembre de 2012, de la que resulta que la citada escritura de reelección de administradores realizada en el año 2005 no está inscrita. La última inscripción en el Registro Mercantil es de 27 de junio de 1996 por la que los administradores eran reelegidos por un plazo de 5 años. Al no estar inscrita la siguiente reelección del cargo (que presuntamente se había realizado en 2005), éste estaba caducado cuando se otorgó la escritura de compraventa calificada de fecha 29 de marzo de 2005. Es necesario que se acredite que don J. J. M. R., en el momento del otorgamiento de la compraventa (29 de marzo de 2005) podía representar legítimamente a la entidad Periférica de Obras S. A. Fundamentos de Derecho. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. Artículo 59 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Artículos 104 a 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Artículo 215 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. Artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil. Artículo 1259 del Código Civil. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de esta notificación. Contra esta () Navahermosa, a 23 de abril de 2013. El registrador (firma ilegible). Fdo. Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez».

A los efectos que interesan en este expediente, esta nota de calificación fue notificada al interesado y al notario autorizante mediante correo certificado con acuse de recibo que se acredita en el expediente. De dichos resguardos de acuse de recibo consta que la notificación llegó a los mencionados el día 29 de abril de 2013.

III

El día 8 de mayo, con entrada el 15 de mayo de 2013, don E. S. S. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «Primera. En primer lugar, y con carácter previo, se debe haber notificado al notario firmante de la escritura que se pretende inscribir la calificación negativa del registrador al respecto para que él mismo pueda hacer alegaciones al respecto; en el caso en que esta notificación no se hubiera hecho, se ha cometido un defecto de forma. Segunda. En segundo lugar, en virtud del artículo 98 de la Ley 24/2001, y teniendo en cuenta la modificación del apartado segundo del mismo, a nuestro juicio, fundamental en este asunto, señala, literalmente: "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"; es decir, basta el juicio de suficiencia notarial para determinar la existencia y legalidad de la representación alegada, pues, según este artículo, la

acreditación de la existencia y validez del nombramiento del cargo de administrador queda dentro de la competencia notarial. En este caso, además, es el propio notario el que ha firmado la escritura, con número de protocolo inmediatamente anterior al de la escritura de compraventa, por la que don J. J. M. R. representa a la sociedad que transmite la propiedad, ha sido él, por tanto, el que ha valorado todas las circunstancias directamente a la hora de firmar el documento por el que dicho señor representa a la sociedad. Más aún cuando en la modificación de la ley se dice expresamente que el registrador no puede solicitar que se le transcriba la representación alegada; es evidente que la ley otorga la capacidad plena al notario para este asunto. Por otro lado, la DGRN hace ya unos años resolvió admitir el acceso al Registro de la Propiedad de las escrituras otorgadas por administradores no inscritos, siendo ésta la causa de haberse modificado finalmente el artículo 98 transcrito, como no podía ser de otra forma, pues la no inscripción en el Registro Mercantil de la escritura que se firma inmediatamente antes de la de la compraventa, por la que se legitima al administrador para actuar en nombre de la sociedad vendedora, no puede ni debe perjudicar al tercero que adquiere por compra; es decir, a cambio de dinero, una propiedad. Tercera. En todo caso, aunque la plusvalía deba pagarla el vendedor eso no tiene que suponer ningún obstáculo para que comprador pueda inscribir la propiedad a su nombre en el Registro. El comprador, no tiene por qué esperar a que el vendedor declare o pague la correspondiente plusvalía municipal. Lo que debe hacer el comprador es comunicar al Ayuntamiento que se ha producido la transmisión del inmueble, que es una obligación establecida en el artículo 110.6 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que en todo caso tienen los compradores. El Registro de la Propiedad, entonces, podrá inscribir la escritura de compraventa a favor del comprador si se acompaña la correspondiente comunicación presentada al Ayuntamiento. Por tanto, acompañamos al presente escrito, la comunicación realizada por don E. S. S. y doña M. B. P. S., como compradores de la finca cuya inscripción se pretende, al Ayuntamiento de Navahermosa, cumpliendo por tanto el trámite establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales a la parte compradora de una compraventa cuando no sea sujeto pasivo del impuesto y por tanto, el Registro de la Propiedad deberá inscribir la escritura de compraventa».

Se acompaña al escrito de recurso, una comunicación hecha al Ayuntamiento, de fecha 8 de mayo de 2013, de la que se tiene constancia con la presentación del escrito de recurso, sin que figurase la misma por presentación anterior en el Registro.

IV

Fue notificado el recurso al notario autorizante don Ignacio Carpio González, el día 17 de mayo de 2013, sin que a la fecha se haya producido alegación o informe alguno.

Mediante escrito con fecha de 29 de mayo de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 5 de junio).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1259 del Código Civil; 254.5 y 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre; 110 letra b) del apartado 6, del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 383 del Reglamento Hipotecario; 94 y 378 del Reglamento de Registro Mercantil; 215 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba la Ley de Sociedades de Capital; y la Resolución de este Centro Directivo de 24 de junio de 2013 (2.^a).

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: la entidad vendedora –una sociedad de capital– está representada por uno de los administradores solidarios cuyo cargo no está inscrito; el notario advierte de esta circunstancia por lo que no hace el juicio de suficiencia; no se acredita en el momento de la presentación de la escritura en el

Registro, la comunicación exigida a los efectos de cumplir con lo preceptuado por el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El registrador señala dos defectos: la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la presentación de autoliquidación del mismo o la comunicación en su caso al Ayuntamiento; la falta de inscripción del cargo del administrador que representa la entidad mercantil vendedora.

2. En primer lugar, y con carácter previo, respecto a la alegación del recurrente de que no se haya notificado la calificación negativa al notario autorizante de la escritura objeto del expediente, se deducen todas las circunstancias que corroboran el cumplimiento de este requisito, en los hechos mencionados anteriormente. No se cometió el defecto de forma alegado, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa se notificó en tiempo y forma al interesado-recurrente y al notario autorizante de la escritura calificada, don Ignacio Carpio González, ambas notificaciones el 29 de abril de 2013, por correo certificado con acuse de recibo, lo que se acredita por el registrador.

3. Respecto al primer defecto señalado en la nota de calificación, esto es la falta de la liquidación del Impuesto al Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la presentación de la autoliquidación o la comunicación en su caso al Ayuntamiento, debe confirmarse, en principio, por los siguientes motivos: Cuando se presentó la escritura calificada el día 8 de abril de 2013 no se acreditó la liquidación o comunicación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) y por lo tanto sí procedía el cierre registral.

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, añade, con efectos desde el 1 de enero de 2013, el párrafo 5.º al artículo 254 de Ley Hipotecaria. Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Ha sido posteriormente, junto con la presentación del escrito de recurso, el día 15 de mayo de 2013, cuando se ha aportado copia de la comunicación realizada por correo al Ayuntamiento de Navahermosa, con fecha 8 de mayo de 2013, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 110 de la citada Ley.

Por tanto, si bien cuando se expidió la nota de calificación sí era procedente el defecto señalado y el cierre registral, ahora puede considerarse subsanado el defecto indicado.

4. Respecto al segundo de los defectos: la falta de inscripción del cargo del administrador que representa la entidad mercantil vendedora, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en la Resolución de 24 de junio de 2013 (2.ª) señalado que «Es obligación de los registradores (un deber legal que les obliga no frente al notario sino a 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 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. Por lo demás, es doctrina de este Centro Directivo 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». 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). 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 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 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; 3 de febrero de 2001, 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 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 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007 y, 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). 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). 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. 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, 108, 109 y 111 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».

5. En el presente expediente la escritura de nombramiento del administrador está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. Don J. J. M. R. comparece en nombre y representación de la entidad «Periférica de Obras, S. A.», y lo hace en calidad de administrador solidario de la referida sociedad, cargo para el que fue reelegido por plazo de 5 años en virtud de escritura pública autorizada por notario don Ignacio Carpio González el día 29 de marzo de 2005 con el número 1.121 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, según consta en la propia escritura calificada. Pero todo esto no se acredita suficientemente por lo que el registrador de la Propiedad no puede calificar. En igual sentido lo entiende el notario autorizante que hace la oportuna advertencia y no hace juicio de suficiencia sobre la representación alegada.

Junto con la escritura de compraventa que se presenta a inscripción, se aporta una certificación del Registro Mercantil de Madrid de fecha 22 de noviembre de 2012, de la que resulta que la citada escritura de reelección de administradores realizada en el año 2005 nunca se inscribió. En la misma, se detalla que la última inscripción en el Registro Mercantil es del año 1996 por lo que la hoja registral estaría cerrada por falta de depósito de cuentas, en base al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil y no se podría haber practicado ningún asiento. En consecuencia, como la última inscripción en el Registro Mercantil es de 27 de junio de 1996, por la que los administradores solidarios eran reelegidos por un plazo de 5 años, al no estar inscrita la siguiente reelección del cargo –la que resulta de la escritura de 29 de marzo de 2005–, éste estaba caducado cuando se otorgó la escritura de compraventa de la misma fecha 29 de marzo de 2005.

A mayor abundamiento, según consta en la propia certificación del Registro Mercantil, mediante nota marginal se procedió a la cancelación por caducidad del nombramiento de los administradores solidarios don J. J. M. R. y don V. P. M., el día 2 de febrero de 2006 en virtud del artículo 145 del Reglamento del Registro Mercantil.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 8 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.