

autónomos, siendo por lo tanto admisible la autocontratación según la doctrina de la Dirección General. V) Que únicamente concierne la liquidación de impuestos del acto o contrato que se quiere inscribir.

En el recurso gubernativo se plantearon también otras cuestiones, solicitándose la práctica de la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria y 323.2.º de su Reglamento.

IV

El Notario formuló escrito de alegaciones contra la nota de calificación. El 15 de abril de 2005 el Registrador contestó a las demás cuestiones planteadas en el recurso gubernativo, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario, así como la resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad A adquiere de la sociedad B varias parcelas que se dice no están inscritas. Como título previo para la inmatriculación se presenta otra escritura, otorgada poco tiempo antes, por la que la sociedad B adquirió tales fincas de la sociedad C, dándose la circunstancia de que la sociedad A y la C aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

El Registrador suspende la inscripción por los defectos anteriormente transcritos.

La interesada recurre.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. La Ley 13/1996 establece taxativamente (artículo 53 apartado siete) que no se inmatriculará ninguna finca si no se aporta la correspondiente certificación catastral, siendo coincidentes ambas descripciones.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución citada en el «Vistos») en materia de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administradora única la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

Estas precauciones son aún más necesarias respecto de fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico (como es el caso) pues dicho procedimiento va a suponer la práctica imposibilidad de identificar unas parcelas que pueden estar inscritas con otras que se pretende inmatricular, con lo que se produciría una doble inmatriculación proscrita por nuestro ordenamiento registral. A esta dificultad de identificar las parcelas se añade la imposibilidad de realizar la busca por personas dadas las circunstancias del caso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 28 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid).

17319 RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Ubaldo Nieto Carol, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Valencia a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Ubaldo Nieto Carol contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Valencia don Jaime del Valle Pintos, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

El día 1 de junio de dos mil cuatro, el Notario de Valencia don Ubaldo Nieto Carol autorizó una escritura de préstamo hipotecario otorgada por la entidad Banco Popular S.A. y por la mercantil Zaragoza y Aranda, S. L. como parte prestataria e hipotecante. En ella actuó por esta última sociedad su administrador único cuyo cargo no estaba inscrito, cuestión que se advirtió expresamente por el Notario autorizante. En dicha escritura se expresa que «sus facultades y legitimación para este acto, resultan de su mentado cargo (de administrador único) que tiene aceptado por tiempo indefinido, según resulta del acuerdo adoptado por la sociedad el día 4 de mayo del año 2004 y elevado a público en la misma fecha, en escritura autorizada por el Notario de Valencia don Miguel Maldonado Chiarri, número 1251 de protocolo, pendiente de su inscripción en el Registro Mercantil, lo que yo Notario hago las advertencias legales oportunas, y en la que se le dieron todas las facultades inherentes al mismo salvo las indelegables. Tiene facultades que juzgo bajo mi responsabilidad, suficientes para el acto o contrato que se instrumenta en la presente escritura. Manifiesta el representante la vigencia de su citado cargo, así como que no ha variado la capacidad jurídica de la entidad que representa». Más adelante señala el Notario que «tienen a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de préstamo hipotecario».

II

La primera copia de dicha escritura fue presentada el dos de noviembre de dos mil cuatro en el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia calificada con nota fechada el 20 de enero de 2005, notificada el mismo día, y tras nota de subsanación, calificada de nuevo el 1 de marzo del mismo año, notificada por fax también ese mismo día fue objeto de la siguiente calificación defectuosa: «1.º No consta que el nombramiento del administrador único de la entidad hipotecante se haya inscrito en el Registro Mercantil. 2.º No se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento. Fundamentos de derecho: Artículos 20 y 22 del Código de Comercio. Artículos 57 a 62 de la Ley de Sociedades; artículos 4, 7, 94, 192 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001».

Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001); o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001)».

III

Don Ubaldo Nieto Carol, Notario de Valencia interpuso el día 16 de marzo de 2005, recurso gubernativo, en base a los siguientes argumentos:

El primer defecto alegado es la falta de constancia de la inscripción del nombramiento del administrador único de la entidad hipotecante. El Registrador calificador cita los arts. 20 y 22 del Código de Comercio (Ccom), los arts. 57 a 62 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (LSRL) y los arts. 4, 7, 94, 192 y concordantes del Reglamento del registro Mercantil (RRM), así como Resoluciones de la Dirección de los Registros y del Notariado (en adelante Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado) de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001.

En cuanto a las resoluciones citadas de la Dirección General, el Registrador calificador pone el énfasis en la necesidad de que se le «acredite la realidad, validez y vigencia del nombramiento», cosa que en la práctica deviene imposible en los supuestos de no inscripción en el Registro Mercantil y el recurrente entiende que si el negocio jurídico realizado por el administrador no inscrito es perfectamente válido debe tener acceso al Registro de la Propiedad. En todo caso, lo que parece obvio, según el Notario, es que en las tres resoluciones se revoca por la Dirección General las notas de los Registradores que deniegan la inscripción del acto traslativo de la propiedad aunque reconozcan las dificultades de calificación del Registrador.

Ello sin olvidar que las tres resoluciones citadas son anteriores a la entrada en vigor del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que atribuye, ahora con rango de ley, «plena eficacia formal por sí sola a la manifestación notarial relativa a la suficiencia de las facultades representativas».

Continúa el Notario resaltando que no hay ningún precepto legal que establezca como requisito sine qua non para la adquisición de la condición de administrador de una sociedad mercantil la inscripción de su

nombramiento. En el caso que nos ocupa pese a la referencia genérica que el Registrador hace a los artículos 57 a 62 LSRL, el art. 58.2 establece claramente que «el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación» (ni siquiera cita su inscripción en el Registro Mercantil a diferencia del art. 125 LSA). Es desde ese momento cuando el administrador tiene plenas facultades representativas de la sociedad que le ha nombrado y, a partir de ese momento, vincula a la sociedad con sus actos.

Si el Legislador hubiera querido establecer una consecuencia a la no inscripción distinta de la que se establece con carácter general por el art. 21 Com lo hubiera hecho. Así por ejemplo en el art. 11 LSRL, el 383 del Reglamento Hipotecario o el 141.2 de la LSA. Pero es precisamente, defiende el Notario, el Código de Comercio legal (arts. 20 y 21) el que establece las consecuencias de la inscripción y de la no inscripción; los conocidos principios de publicidad material (hoy oponibilidad), en sus aspectos positivo y negativo: el acto o contrato inscrito se presume conocido de todos, mientras que el acto o contrato sujeto a inscripción, pero no inscrito, no se puede hacer valer frente a tercero en tanto no se pruebe que lo conocía, hoy mitigados tras la reforma del Código de Comercio operada en 1989. En el caso que nos ocupa se concretan en una protección de los terceros que hubieran contratado con quien figura como representante de la sociedad en el Registro (antes había otro administrador solidario) de forma que ésta no podría alegar el cese no inscrito de un administrador como motivo de invalidez de lo actuado por dicho administrador cesado.

Pero en ningún caso, para el recurrente, «la consecuencia de la no inscripción del nombramiento de administrador es la invalidez o ineficacia de los actos por él concluidos porque el administrador es tal desde la aceptación de su nombramiento, aceptación que consta en la propia escritura de nombramiento, y desde ese momento obliga y vincula a la sociedad de la que es representante. Por ello son perfectamente válidos los actos o negocios jurídicos celebrados por administrador (igual ocurriría en el caso de un apoderado) cuyo nombramiento no esté inscrito en el Registro Mercantil. Y llegado este momento hay que preguntarse por qué un negocio jurídico válido, en el caso que nos ocupa, la constitución de hipoteca, deviene ineficaz por razón de la negativa del Registrador a inscribir, ya que cualquier otro acto o negocio que no requiriese inscripción en un Registro de la Propiedad (p. e. un préstamo sin garantía hipotecaria, una compraventa de bienes muebles, un contrato de arrendamiento, un contrato de suministro...), además de válido sería plenamente eficaz. Es más, en el caso que nos ocupa, el préstamo de dinero es válido y eficaz pero la garantía hipotecaria, que es accesoria a la obligación principal, deviene ineficaz por su no inscripción en el Registro de la Propiedad».

Entrando en el contenido de las resoluciones de esa Dirección General, en la de 17 de diciembre de 1997 y como se señala en la misma «dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota impugnada (artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil), el ahora entablado ha de concretarse exclusivamente a la de decidir si es precisa, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura otorgada por el Administrador único de sociedad mercantil anónima, la previa inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil correspondiente». «Presentadas escrituras de dación y pago y cancelación de hipoteca, fueron calificadas con sendas notas ambas del mismo tenor literal siguiente: suspendida la inscripción del precedente documento por cuanto no se acredita la inscripción del nombramiento de Administrador único de la sociedad «Promotora C., Sociedad Anónima», conforme a lo establecido en el artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil; defecto subsanable». En sus fundamentos jurídicos esta resolución establece: «En el nuevo Reglamento del Registro Mercantil ha quedado suprimida la norma contenida en el artículo 95 del Reglamento de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción. Por otra parte, es incuestionable la validez de las actuaciones jurídicas que en nombre de la sociedad anónima realice el Administrador desde el mismo momento de la aceptación del cargo válidamente conferido (artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas). Ciertamente la inscripción de tal cargo es obligatoria (artículos 22 del Código de Comercio, 125 de la Ley de Sociedades Anónimas y 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil), pero como el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel Administrador». Por ello concluye: la «Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador».

En la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 febrero de 2001 «se debate una vez más si para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública mediante la cual se transmite determinada finca por el administrador único de una sociedad

de responsabilidad limitada es o no necesaria la previa inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil.

Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 17 de diciembre de 1997, en el Reglamento del Registro Mercantil vigente ha quedado suprimida la norma contenida en el art. 95 del Reglamento de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción.

Por otra parte, es incuestionable la validez de los actos jurídicos que, en nombre de la sociedad anónima realice el administrador desde el mismo momento de la aceptación del cargo válidamente conferido (art. 125 de la Ley de Sociedades Anónimas). Ciertamente, la inscripción de tal cargo es obligatoria (arts. 22 del Código de Comercio, 125 de la Ley de Sociedades Anónimas y 4 y 94.4.º del Reglamento del Registro Mercantil), pero como el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto de dicho acto. Por ello, la interpretación conjunta de los preceptos legales citados no permite mantener el defecto impugnado. «Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el auto apelado y la nota del Registrador».

Por último, en la Resolución de ese Centro Directivo de 23 febrero 2001: «Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota impugnada (art. 117 del Reglamento Hipotecario), el ahora entablado ha de concretarse exclusivamente a la de decidir si es precisa, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura otorgada por dos administradores mancomunados de sociedad mercantil anónima, la previa inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil correspondiente. Tras reiterar los argumentos de las dos resoluciones anteriores la Dirección General desestima el recurso interpuesto por la Registradora de la Propiedad contra el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana por el que se revocó la nota de la Registradora».

En las tres resoluciones citadas se hace mención a las enormes dificultades prácticas que surgirán para inscribir en el Registro de la Propiedad el acto otorgado por el Administrador de una sociedad con cargo no inscrito en el Registro Mercantil, por cuanto en tal hipótesis habrá de acreditarse al Registrador de la Propiedad la realidad, validez y vigencia del nombramiento de Administrador. Pero tampoco hay que olvidar que en las tres se revocan las notas de los Registradores denegatorias de la inscripción y que en la de 23 de febrero de 2001 en la fundamentación del recurso interpuesto por la Registradora de la Propiedad contra el auto de TSJ de Valencia, cita el art. 11.3 del Reglamento del Registro Mercantil, señalando que «dicha norma no puede ser más lógica, ya que quien únicamente puede calificar la validez y regularidad de los nombramientos de administradores, es el Registrador Mercantil y es la inscripción en el Registro Mercantil lo que permite al Registrador de la Propiedad comprobar la legitimación de aquéllos para el otorgamiento de escrituras que han de motivar asientos en el Registro de la Propiedad». Ese es el criterio que parece ahora sostener el Registrador autor de la nota calificatoria que provoca este recurso lo que nos conduce a que nunca sería objeto de inscripción un acto realizado por administrador o apoderado no inscrito. Y esto es lo que, a modo de ver de este recurrente, no comparte esa Dirección General, prueba de ello es que ordena inscribir.

Y lo que no parece lógico es sostener considera el Notario, como sí hace el Registrador, que la conclusión de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado hubiera sido otra si las notas de calificación de los Registradores no se hubieran limitado a decir «que no consta la inscripción del cargo de administrador» y hubieran añadido «que no se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento», porque el fondo de la cuestión es si deben tener acceso o no al Registro de la Propiedad los actos relativos al dominio de bienes inmuebles realizados por un administrador cuyo cargo no está inscrito en el Registro Mercantil.

El segundo defecto alegado es que «no se acredita la realidad, validez y vigencia del nombramiento» del administrador único. El Notario recurrente fundamenta su oposición a los tres aspectos de la siguiente forma.

«En cuanto a la vigencia del nombramiento no hay forma alguna de acreditarla salvo la mera manifestación del propio administrador, al igual que ocurre con los apoderados; manifestación que consta en la escritura que nos ocupa. La verificación de los datos obrantes en el Registro Mercantil, que en este caso fue realizada por el Notario, al no haber sido inscrita la escritura, nos conduce a estar sólo a lo manifestado por el otorgante; exactamente igual que si hubiera estado inscrita dicha escritura porque podría haber sido cesado minutos antes de otorgar la escritura de préstamo hipotecario sin que hubiera forma alguna de saberlo».

Es más, si el administrador ahora único antes solidario hubiera exhibido la escritura anterior, que sí consta inscrita en el Registro Mercantil, hubiera faltado a la verdad pero el Notario autorizante, verificado el citado Registro, la hubiera dado por buena y el Registrador también, y no estaríamos ante el presente recurso.

En relación a la realidad del nombramiento, ésta solo podría acreditarse mediante la exhibición de la escritura de elevación a público del acuerdo social de nombramiento, cosa que si quería el Registrador podría haber pedido, pero sería absolutamente innecesario ya que el Notario autorizante, hoy recurrente, la tuvo a la vista y reseña claramente en el título los datos de identificación para cumplir así lo exigido por el art. 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, esto es, el «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 del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas, harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario.»)

Precepto de por sí solo suficientemente claro pero que ha sido reiteradamente determinado su contenido por ese Centro Directivo desde la Resolución de la Dirección General de 12 de abril de 2002 a la consulta vinculante sobre esta materia formulada por el Consejo General del Notariado, que dice al final del párrafo segundo del Fundamento de Derecho cuarto que «hoy, tras la reforma legislativa que ha motivado la presente consulta, a los juicios naturales de capacidad natural y de capacidad jurídica de los otorgantes se les atribuye idéntico valor actúen éstos personalmente o por medio de representante o apoderado».

Son numerosas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado posteriores a ésta que establecen cual es la interpretación «auténtica» de este precepto legal entre las que podemos citar las de 12, 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 11 de marzo, 29 de julio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio y 14 de septiembre de 2004.

Tomando por todas esta última, es obligación del Registrador «calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación (en otro lugar se añade «que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social del poderdante y del apoderado, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo y su vigencia») y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título».

Y continúa diciendo: «el Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación». El Registrador «tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que es titular».

Por tanto, si el Registrador calificante no puede pedir el título auténtico del que deriva el nombramiento del administrador y debe estar al juicio de suficiencia del Notario autorizante, no puede decirse que «no se acredita la realidad del nombramiento».

Por último, y en relación a la validez del nombramiento, cabe decir lo mismo y con los mismos argumentos con relación al art. 98 ya mencionado. Y si la validez del nombramiento ha sido calificada por el Notario autorizante de la elevación a público del acuerdo social y también por el Notario autorizante de la escritura que motiva el presente recurso, tampoco puede manifestar el Registrador de la Propiedad que no se acredita la misma.

Y ello salvo que se argumente que sólo el Registro Mercantil (y no los Notarios autorizantes) pueden calificar dicha validez (en el caso que nos ocupa, presentada con posterioridad en el Registro Mercantil dicha escritura de nombramiento, no se inscribe, no por defecto alguno, sino por falta de depósito de las cuentas anuales –se adjunta testimonio de la misma–). Y si sólo cabe que sea este Registro el que califique la validez deberíamos concluir, en contra de lo que se establece en el Código de Comercio, que el acto realizado por un administrador no inscrito es inválido. Siendo así sobraría este segundo motivo de calificación defectuosa y siempre que se concluya un acto jurídico por administrador o apoderado no inscrito se denegaría automáticamente su acceso al Registro.

Por todo lo expuesto, el Notario recurrente y autorizante de la escritura calificada,

Solicita que, se admita el presente escrito con sus copias, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad Don Jaime del Valle Pintos, relativa a la escritura autorizada por mí el día 1 de junio de dos mil cuatro, número 1796 de protocolo, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la calificación ordenando su inscripción».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe de fecha 12 de abril de 2005, por mantener la calificación recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 16.1 y 19 a 22 del Código de Comercio; artículos 58.2 y 62 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; los artículos 4, 7, 94, 192 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de diciembre de 1997, 28 de mayo de 1999, 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 de febrero, 11 de marzo, 29 de julio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio y 14 de septiembre de 2004, 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero y 15 de marzo de 2005.

1. El objeto del presente recurso consiste en dilucidar si los actos realizados por el administrador cuyo cargo no está inscrito en el Registro Mercantil tienen acceso al Registro de la Propiedad. Esta cuestión ha sido abordada en diferentes ocasiones por este Centro Directivo (así Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001) y dado que en el caso que nos ocupa ha dado lugar a interpretaciones totalmente dispares resulta conveniente reiterar la doctrina que emana de las mismas.

2. Como se señala en la Resolución de 17 de diciembre de 1997 «en el nuevo Reglamento del Registro Mercantil ha quedado suprimida la norma contenida en el artículo 95 del Reglamento de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción. Por otra parte, es incuestionable la validez de las actuaciones jurídicas que en nombre de la sociedad anónima realice el Administrador desde el mismo momento de la aceptación del cargo válidamente conferido (artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas). Ciertamente la inscripción de tal cargo es obligatoria (artículos 22 del Código de Comercio, 125 de la Ley de Sociedades Anónimas y 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil), pero como el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel Administrador». Es obvio que lo dicho vale igualmente para los administradores de las sociedades de responsabilidad limitada. En las otras dos resoluciones posteriores se reiteran los mismos argumentos y en las tres se revocan las notas de los Registradores denegatorias de la inscripción de actos concluidos por administradores cuyo nombramiento no estaba inscrito.

3. De acuerdo con el artículo 58.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada «el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación», y a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas –artículo 62 del mismo cuerpo legal– y vincula a la sociedad con sus actos.

Y si bien es cierto que es obligatoria la inscripción del nombramiento de administrador (arts. 4 y 94 RRM en aplicación del artículos 19, 16.1 y 22.2 Com) no lo es menos que la consecuencia de la no inscripción no es la ineficacia de lo actuado por el administrador no inscrito. En efecto, el Código de Comercio establece en sus arts. 20 y 21 las consecuencias de la inscripción y de la no inscripción: el acto o contrato inscrito se presume conocido de todos (aunque sólo será oponible a terceros de buena fe desde su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), mientras que el acto o contrato sujeto a inscripción, pero no inscrito, no puede oponerse a tercero en tanto no se pruebe que lo conocía («la falta de inscripción no podrá ser invocada por quien esté obligado a procurarla» art. 4.2 del Reglamento del Registro Mercantil). En el caso que nos ocupa se concretarían en una protección de los terceros que hubieran contratado con quien figura como representante de la sociedad en el Registro Mercantil de forma que la mercantil no podría alegar el cese del administrador que no hubiera sido objeto de inscripción como motivo de invalidez de lo actuado por éste. «Mutatis mutandi» para los poderes generales que no estén inscritos en el Registro Mercantil. A pesar de ser obligatoria su inscripción, la ausencia de ésta no puede implicar la invalidez de los actos concluidos por el apoderado.

4. Y no es admisible entender que quien únicamente puede calificar la validez y regularidad de los nombramientos de los administradores (representación orgánica) o del otorgamiento de poderes generales (representación voluntaria) es el Registrador Mercantil o, en su defecto, el Registrador de la Propiedad a quien, en ausencia de inscripción. Esta calificación la hace el propio Notario autorizante tanto de la escritura de elevación a público del acuerdo de nombramiento o del otorgamiento de poderes generales como, en el caso que nos ocupa, el Notario autorizante de la escritura que contenga lo actuado por el administrador (o apoderado con facultades generales) no inscrito. Ello aún más, si cabe, desde la

entrada en vigor del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. De acuerdo con este precepto «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. La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas, harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario».

5. Como ya ha señalado este Centro Directivo en numerosas ocasiones es obligación del Registrador «calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación» (que deberá comprender, al menos, el nombre o denominación social de la sociedad representada, el nombre o denominación social del representante, el nombre del Notario autorizante, la fecha del documento, el número de protocolo) y, de otro, «la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado o las facultades ejercitadas y la congruencia de la calificación que hace el Notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título».

«El Registrador no podrá, en ningún caso, solicitar que se le acompañe el documento auténtico del que nacen las facultades representativas; o que se le transcriban facultades o que se le testimonie total o parcialmente contenido alguno de dicho documento auténtico del que nacen las facultades representativas; igualmente, no podrá acudir a ningún medio extrínseco de calificación». El Registrador «tiene tasados los medios de calificación siendo los mismos dos: el título presentado a inscripción y los asientos del Registro del que es titular».

6. Mención aparte merece la exigencia del Registrador de que se acredite la vigencia del nombramiento del administrador. Es doctrina de este Centro Directivo que «no puede exigirse aseveración alguna sobre la vigencia del cargo, pues aparte que no hay norma que lo imponga (y su inclusión en las escrituras se debe más bien a una práctica reiterada en relación, sobre todo, con la subsistencia de la representación voluntaria –cfr. artículos 1732 y siguientes del Código Civil–), bien puede entenderse implícita en la afirmación de su cualidad de Administrador que hace el representante en el momento del otorgamiento» (Resolución de 28 de mayo de 1999; más recientemente Resolución de 21 de febrero de 2005). En el caso que nos ocupa se recoge, aún considerándose innecesaria, la manifestación por parte del administrador de la vigencia de su cargo tras señalar el Notario que su nombramiento lo fue por tiempo indefinido; no hay forma distinta de acreditar esa vigencia.

7. Examinado el título presentado a calificación se observa que el Notario ha reseñado correctamente los datos de identificación del documento auténtico del que nacen las facultades representativas. Así se manifiesta que el nombramiento del administrador se ha elevado a público mediante escritura pública, autorizada por el Notario que se identifica, añadiendo la fecha de la misma y el número de protocolo. Respecto al juicio de suficiencia ha señalado que «tiene facultades que juzgo bajo mi responsabilidad, suficientes para el acto o contrato que se instrumenta en la presente escritura» tras haber mencionado que en el nombramiento de administrador se le dieron todas las facultades inherentes al mismo. Y, por último, ha emitido un juicio de suficiencia de éstas que resulta coherente con el negocio jurídico documentado. Además, tal como ya se ha dicho, la falta de inscripción del nombramiento del administrador no afecta a la validez de los actos por él concluidos. Concurrir en consecuencia, la reseña del documento auténtico del que nacen las facultades representativas y la emisión del juicio de suficiencia de éstas, coherente con el negocio jurídico documentado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 1 de agosto de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 10 de Valencia.

17320 *RESOLUCIÓN de 1 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Morillo Fernández, Notario de Sonseca, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Toledo, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Javier Morillo Fernández, Notario de Sonseca, contra la negativa de la Registradora

Mercantil de Toledo, Doña Pilar del Olmo López, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 29 de abril de 2003 por el Notario de Sonseca don Francisco Javier Morillo Fernández se constituyó la sociedad «Easymovil Telecomunicaciones, S. L.». En el artículo 8 de los estatutos sociales se dispone que «... Cuando el régimen de administración que se adopte sea el de varios administradores que actúen conjuntamente, éstos actuarán al menos dos de ellos, en todo caso, sea cual fuere su número...». Y en la estipulación cuarta de la escritura se atribuye la administración y representación de la sociedad a cuatro administradores mancomunados, se designa a cuatro personas y se añade que «La forma de actuación de los cuatro nombrados administradores mancomunados será la siguiente: Don D. A. M., con uno cualquiera de entre doña A.-M.C. G. y don G. D. M.; don L. A. C., con uno cualquiera de entre doña A.-M. C. G. y don G. D. M.; doña A.-M. C. G. con uno cualquiera de entre don L. A. C. y D. A. M.; Y G. D. M., con uno cualquiera de entre don L. A. C. y D. A. M.».

II

Con fecha 8 de Mayo de 2003 se presentó en el Registro Mercantil de Toledo copia de dicha escritura. Con fecha 13 de mayo fue objeto de la siguiente calificación: «... Fundamentos de Derecho (defectos): 1. El ejercicio del poder de representación que consta en la cláusula cuarta se opone a lo dispuesto en el artículo 8 de los Estatutos sociales (art. 62.2 c) L.S.L); 2. Artículo 9 de los Estatutos Sociales: No se dejan a salvo los acuerdos para los que la Ley exige una mayoría reforzada (artículo 141 de la L.S.A. por remisión del artículo 57 de la L.S.L). Contra la presente calificación podrá interponerse recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación en los términos del artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

III

Don Francisco Javier Morillo Fernández, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Sonseca, el 13 de junio de 2003, interpuso recurso gubernativo contra la calificación registral únicamente respecto del primero de los defectos expresados en ella, y alegó: 1.º Que aunque la nota de calificación que se recurre no concreta en qué consiste la oposición, sino que se limita a apuntarla, citando el artículo 62.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, tal vez pueda interpretarse como si dijera lo siguiente: a) La exigencia de combinación personalísima entre los administradores es una forma de actuar los administradores según el inciso final del artículo 62.2 de dicha Ley, y por lo tanto este extremo debe contemplarse en los estatutos; b) La actuación de forma combinada por criterios personalísimos se opone a lo dispuesto en el artículo 8 de los estatutos sociales que no contemplan esta exigencia; 2.º Que ambos puntos deben rechazarse: Ni los estatutos pueden recoger estas exigencias combinatorias personalísimas, ni la exigencia de que los administradores actúen conforme a tales combinaciones se opone al artículo 8 de los estatutos tal como está redactado. Que, no obstante, eso no significa que en todos los casos sea rechazable la publicación estatutaria de las diversas modalidades de combinaciones de los administradores, sino que deba distinguirse la naturaleza de las respectivas combinaciones: Así, cabe que unos estatutos que establezcan un régimen de administradores mancomunados en términos de la actuación de al menos dos de ellos exijan, además, que alguno de tales administradores se determine por la concurrencia en su persona de alguna circunstancia susceptible de objetivación, como, por ejemplo, la de haber sido designado por un determinado número de votos. Que esta circunstancia no es personalísima de aquel en quien concorra, sino que es trasladable a cualquier otro que obtenga el mismo quórum. Que, por ello, si se da una exigencia de esta naturaleza debe constar en los estatutos. Que, sin embargo, cuando las combinaciones que se exigen en el actuar de los administradores son de carácter personalísimo, como es el caso objeto de este recurso, la cuestión en torno a si tales cuestiones deben constar en los estatutos resulta cuando menos discutible; debiendo plantearse si tales combinaciones personalísimas que se exijan deben recogerse caso por caso en los estatutos. Que, no obstante, parece que esto sería impropio, no sólo porque conllevaría que cada nombramiento de administrador se incorporase a los Estatutos, lo cual no es exigido por norma legal alguna, sino porque se mezclarían dos temas claramente diferentes, como son, el nombramiento de administradores y la modificación de los estatutos. Que, por ello, lo más plausible en cuanto al sentido de la nota de calificación, parece ser