

pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de las Atalayas, a favor de don García de Porres Solís, por cesión de su padre, don García de Porres y Osborne.

Lo que comunico a V. I.
Madrid, 20 de noviembre de 1985.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Subsecretario.

26206 *ORDEN de 20 de noviembre de 1985 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Hornachuelos, a favor de don Lope de Hoces Fernández de Mesa.*

Ilmo. Sr.: De acuerdo con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, y de conformidad con los informes emitidos por la Diputación de la Grandeza de España, Subsecretaría de este Departamento y Comisión Permanente del Consejo de Estado, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q. D. g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Hornachuelos, a favor de don Lope de Hoces Fernández de Mesa, por fallecimiento de su padre, don Lope de Hoces Olalla.

Lo que digo a V. I.
Madrid, 20 de noviembre de 1985.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Subsecretario.

26207 *ORDEN de 20 de noviembre de 1985 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Bañuelos, a favor de doña Magdalena María Christophersen Vela.*

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo prevenido en Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q. D. g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Bañuelos, a favor de doña Magdalena María Christophersen Vela, por fallecimiento de su padre, don Pedro Fernando Christophersen y Quiñones de León.

Lo que comunico a V. I.
Madrid, 20 de noviembre de 1985.

LEDESMA BARTRET

Ilmo. Sr. Subsecretario.

26208 *RESOLUCION de 19 de noviembre de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora doña Elena Palombi Alvarez contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 7 de Madrid a inscribir una escritura de compraventa por no acreditarse el poder invocado por la parte vendedora en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora doña Elena Palombi Alvarez contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 7 de Madrid a inscribir una escritura de compraventa por no acreditarse el poder invocado por la parte vendedora, en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Guadalajara don Francisco Javier Rovira Jaén el día 7 de diciembre de 1984, la Entidad mercantil «Jurogisa, Sociedad Anónima», representada por don Manuel Rodríguez-Gimeno Martínez, que actuaba en virtud de poder que le fue conferido el 9 de octubre de 1973 ante el Notario de Madrid don José González Casanova, vendió a doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez dos fincas

urbanas propiedad de aquélla, que como documento justificativo del poder se presentó un testimonio notarial de fecha 17 de mayo de 1974 de la copia de la escritura antes citada de 23 de octubre de 1973, expedida a petición de la Sociedad poderdante, así como certificación del Registro Mercantil de Madrid de fecha 28 de noviembre de 1984 en el que no aparece asiento alguno de revocación del poder conferido.

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad número 7 de Madrid copia de la escritura de 7 de diciembre de 1984, fue calificada con la siguiente nota: «Presentada una primera copia de este documento el día 14 de diciembre de 1984, asiento 667 del Diario 54, retirada por el presentante y aportada esta segunda copia el día 21 del actual, se suspende la inscripción por el defecto, en principio subsanable, de no acreditarse el poder invocado por don Manuel Rodríguez-Gimeno Martínez. A petición del interesado se ha tomado anotación de suspensión, por plazo de sesenta días, en donde indican las notas puestas al margen de la descripción de cada una de las fincas. Madrid, 25 de febrero de 1985.—El Registrador.—Firma ilegible.»

Resultando que doña Elena Palombi Alvarez, en representación de doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que el referido poder está debidamente acreditado, tanto en su aspecto formal, por la idoneidad de los documentos, como en el aspecto material, por la vigencia y subsistencia del poder que fue revocado con posterioridad a la escritura de venta; y añadió como fundamentos: Primero, que se presentó un testimonio notarial de una copia de la escritura de poder, con los datos de la Inscripción en el Registro Mercantil al Notario autorizante de la escritura de venta, y éste reflejó todos los particulares correctamente en la escritura, expresando que el testimonio se acompañará a las copias que de esta escritura se expidan; que el testimonio de la copia de poder presentado tiene el mismo valor jurídico que la copia de la matriz por estar expedido a favor de «Jurogisa», que es quien únicamente tiene derecho a copia, citándose en apoyo de estas tesis la Resolución de esta Dirección General de 26 de noviembre de 1971; que tratándose de poderes mercantiles que se inscriben obligatoriamente en el Registro Mercantil, la legitimación del apoderado no se basa directamente en la tenencia de la copia notarial del poder, sino en la eficacia jurídica de los asientos del Registro Mercantil; que se presentó al Notario autorizante la certificación de dicho Registro acreditativa de la existencia y vigencia del poder a favor del señor Rodríguez-Gimeno, y esta misma se presentó igualmente al Registro de la Propiedad, rechazándola por estimar que no acredita debidamente dicho poder; que la eficacia del poder mercantil inscrito es la misma que de los asientos registrales en general, cuyas reglas generales contemplan dos aspectos, uno positivo (presunción de exactitud, artículo 3-1.º del Reglamento del Registro Mercantil, y conocimiento, artículo 2-2.º) y otro negativo (lo no inscrito no perjudica a terceros, artículo 2-3.º del mismo Reglamento), por lo que el centro de gravedad y que legitima las facultades del apoderado es el Registro Mercantil, pasando a un segundo plano la clase de documento que lo constata (sea un testimonio, sea una copia), de lo que resulta que la certificación registral (que tiene el valor jurídico de una copia del asiento registral) es documento suficiente e idóneo para acreditar la existencia y vigencia del poder. Segundo, que con posterioridad al otorgamiento de la escritura de venta autorizada por el Notario señor Rovira Jaén el 7 de diciembre de 1984, se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 17 de diciembre de 1984, una escritura de revocación del poder conferido al señor Rodríguez-Gimeno autorizada por el Notario de Madrid don Ignacio Zabala Cabello el día 6 de diciembre de 1984; que en el caso origen del recurso, tanto el apoderado como la tercera adquirente, ignoraban al tiempo de otorgar la escritura de compraventa la revocación del poder, puesto que les fue notificada mediante acta autorizada por el Notario señor Zabala el 28 de enero de 1985, por lo que según los artículos 1.734 (que exige en el caso de mandato para contratar con determinadas personas, para que les perjudique la revocación, que se les haya hecho saber) y 1.738 (que establece la validez de lo hecho por el mandatario, cuando éste ignora la revocación y el tercero tenga buena fe), ambos del Código Civil, la doctrina científica (que estima que esta buena fe es la ignorancia por parte del tercero de la existencia de la revocación) y la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1906, subsiste el poder en este caso y son válidos los actos realizados por el apoderado con posterioridad a la fecha de la revocación; que, al tratarse en este caso de un poder mercantil, se refuerza aún más la subsistencia del poder revocado, por existir y jugar un papel decisivo el instrumento de publicidad por excelencia, que es el Registro Mercantil, y así resulta de lo establecido en los artículos 291, 21-6.º y 26 del Código de Comercio.

Resultando que el Registrador de la Propiedad informó: Primero, que en la representación voluntaria el medio para acreditar el poder es la exhibición del documento en que este poder consta; que si el Notario autorizante no ha tenido a la vista la copia de la

escritura de poder, el Registrador, obligado a calificar la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en la escritura pública por lo que resulte de ella (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), no sólo tiene derecho, sino que tiene la obligación de exigir que se exhiban los documentos que acrediten el poder o la representación invocada; que la jurisprudencia de este Centro Directivo es reiterada a la hora de los afirmar que los Registradores pueden pedir la presentación de los poderes no insertos literalmente y bajo fe del Notario autorizante de la escritura calificada (Resoluciones de 14 de febrero de 1916 y 20 de diciembre de 1932); y que si esto es así aun cuando el Notario haya tenido a la vista la copia de la escritura de poder, tanto más evidente es el derecho del funcionario calificador cuando, como ocurre en el caso del recurso, no se le ha exhibido al Notario la copia del poder, que dicha copia se pretende sustituir por dos documentos, uno, un testimonio de la copia expedido el 17 de mayo de 1974, que aunque la recurrente dice que está expedido a petición del poderdante, no hay tal, como se ve con la simple lectura del documento; que no cabe concluir, como erróneamente hace la recurrente, que dicho testimonio tiene el mismo valor jurídico que la copia de la matriz por estar expedido a favor de quien únicamente tiene derecho a copia; que la Resolución de 26 de noviembre de 1971, invocada en el escrito, aunque nada tiene que ver con lo que se discute en este recurso, más que apoyar la petición de la recurrente, abona la postura del funcionario calificador cuando afirma «la gran variedad de tipos de testimonios, unida al hecho de carecer la legislación notarial de una regulación completa de aquéllos, hace necesario acudir a los preceptos que regulan el instrumento público, y especialmente los referentes a las copias, evitándose así anomalías tan graves como las que podían derivarse, por ejemplo, de la utilización de testimonio de poderes revocados...»; que el testimonio prueba la existencia del documento testimoniado en la fecha en que lo fue, pero no acredita que siga existiendo, por lo que no justifica la representación alegada cuando es de fecha anterior a la escritura otorgada por el Apoderado; que cuando consta la existencia de la copia del poder el testimonio es admisible para medir las facultades del Apoderado, pero no puede suplir a la copia no exhibida un testimonio expedido diez años antes del momento en que quiere actuar el Apoderado; que la certificación del Registro Mercantil, expedida el 28 de noviembre de 1984, documento con el que también se ha intentado acreditar la representación invocada, prueba simplemente que en la fecha de su expedición estaba vigente la inscripción de la escritura de poder, pero no resulta de aquella lo que hubiere podido ocurrir entre el 28 de noviembre y el 7 de diciembre siguiente, fecha del otorgamiento de la escritura calificada; que, en definitiva, los documentos aportados no acreditan el poder invocado, pues, con palabras de la Resolución de 15 de febrero de 1982, sucede «que del propio documento calificado aparece que... se ignora, ante la falta de exhibición del poder por el Apoderado, si éste se encontraba o no revocado, y la seguridad y fuertes efectos que la inscripción supone frente a su titular y los terceros, impide que pueda practicarse hasta que esta incógnita quede despejada». Segundo, que la doctrina más moderna y autorizada sostiene que la inoponibilidad que sanciona el artículo 2 del Reglamento del Registro Mercantil (en que se apoya la recurrente al solicitar se inscriba en el Registro de la Propiedad la escritura de venta otorgada después de la revocación y antes de que ésta constara en el registro Mercantil) exige la buena fe en el tercero, aun cuando dicho artículo no la mencione, por ser la buena fe un principio general de toda la protección registral y cardinal de nuestro ordenamiento jurídico, según proclama el artículo 7.º del Código Civil; que, por tanto, para que el tercero pueda ampararse en el Registro Mercantil, como pretende la recurrente, es necesario que desconozca la revocación del poder; que aunque no es misión de este funcionario calificador decidir si doña Julia Rodríguez-Gimeno Martínez conocía o desconocía la revocación del poder, en trance de decidirlo deben tomarse en consideración los siguientes datos: a) no hay ignorancia del Apoderado de la revocación del poder, puesto que la primera copia del mismo le había sido retirada en la fecha del otorgamiento de la escritura de venta; b) la compradora, ahora recurrente, era también Apoderada de la Sociedad «Jurogisa, Sociedad Anónima», en virtud de la misma escritura de poder, que había sido concedida solidariamente a ella y a don Manuel Rodríguez-Gimeno Martínez, por lo que la retirada del documento en que consta el poder debió conocerla la recurrente y tiene fuerza suficiente para destruir la apariencia que pueda derivarse del Registro Mercantil; que, en resumen, la parte recurrente basa su argumentación en la ignorancia del poder revocado y en la buena fe del Apoderado y del tercero, cuando en realidad: a) no hay ignorancia del Apoderado de la revocación del poder, como ha quedado visto; b) no existe tercero, pues tanto doña Julia como don Manuel Rodríguez-Gimeno Martínez fueron Apoderados de «Jurogisa, Sociedad Anónima», y no terceros extraños a la Sociedad; c) no existe buena fe desde una doble perspectiva: a) conocimiento de la revocación del poder según se dijo anteriormente; b) aun

suponiendo que se diera desconocimiento de la revocación, es indudable que, dadas las circunstancias del presente caso, la compraventa sería un acto relacionado con la separación matrimonial entre la compradora y su esposo, Administrador único de «Jurogisa, Sociedad Anónima»; que según resulta de los asientos registrales en el periodo comprendido entre el 14 de diciembre de 1984, fecha del asiento de presentación, y el 25 de febrero de 1985, fecha de la anotación de suspensión, la Sociedad «Jurogisa» ha presentado dos escrituras de emisión de obligaciones hipotecarias con garantía respectiva en los dos pisos en cuestión, así como una certificación del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Madrid solicitando se tome nota de los Autos número 51/1985, de separación matrimonial a instancia de doña Julia Rodríguez-Gimeno, documento que se retira con posterioridad, y por último un escrito del que se toma nota en el libro de entrada al que se acompaña escritura de revocación de poder otorgada por «Jurogisa» el 6 de diciembre de 1984, que se inscribe en el Registro Mercantil el 17 del mismo mes y año, y se notifica la revocación al Apoderado el 28 de enero de 1985 mediante acta notarial autorizada por el Notario de Madrid don José Luis Pardo López; y que ya durante el plazo de vigencia de la anotación de suspensión se presenta en el Libro-Diario mandamiento del Juzgado número 13 de Madrid ordenando se tome anotación preventiva de demanda de nulidad de la compraventa de los pisos.

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las señaladas por este funcionario.

Vistos los artículos 1.734 y 1.738 del Código Civil; 21-6.º y 291 del Código de Comercio; 2, 3 y 86-6.º del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956; 227-1.º y 246 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de este Centro de 14 de febrero de 1916, 20 de diciembre de 1932, 26 de noviembre de 1971 y 15 de febrero de 1982.

Considerando que adquirida por mujer casada y para la sociedad de gananciales unos bienes inmuebles, la cuestión que plantea este recurso es la de si es o no inscribible tal adquisición cuando la persona que interviene como Apoderado de la Sociedad vendedora no acompaña copia del poder otorgado a su favor, sino testimonio notarial de dicha copia —expedida a favor de la Sociedad poderdante—, junto al certificado de la inscripción en vigor de la escritura de poder en el Registro Mercantil, con fecha ambos documentos, el primero muy anterior y el segundo pocos días antes, del día en que se otorgó la escritura de compraventa discutida.

Considerando que, examinando el primero de los documentos señalados —testimonio notarial de la copia del poder—, las prevenciones del funcionario calificador aparecen justificadas, dado el carácter ambiguo que se observa en la nota de expedición del testimonio hecho por el Notario «a petición del exhibiente», sin que pueda determinarse en principio si esta persona era la Sociedad poderdante o el propio Apoderado, determinación que tiene su trascendencia por las diferentes consecuencias que produciría, según sea uno u otro caso, dado lo establecido en los artículos 227-1.º y 246 del Reglamento Notarial sobre expedición de copias y testimonios.

Considerando, en efecto, que si el testimonio hubiese sido expedido a petición de la Sociedad poderdante, la posesión en principio de dicho documento por el Apoderado le legitimaría para poder actuar dentro de los términos del poder, sin que el transcurso de un mayor o menor lapso de tiempo desde que se le confirió, suponga una presunción de haber sido revocado, mientras que si el «exhibente» del poder hubiera sido el propio Apoderado, —ignorándose claro es, si así sucedió, al no estar claramente determinado en el testimonio quien lo solicitó al Notario—, en este caso con tal actuación del Apoderado se podría eludir la normas precautoria establecida en el artículo 227-1.º del Reglamento Notarial, que tiene su fundamento, según la Resolución de 27 de febrero de 1982, en la garantía que ofrece al poderdante en caso de revocación real del poder, el confiar en que por haber retirado u obtenido la devolución del título que legitima la actuación del Apoderado, éste no podrá actuar con posterioridad en su nombre al carecer de la facultad de obtener una nueva copia —en este caso, testimonio— del documento;

Considerando en cuanto a la certificación del Registro Mercantil acreditativa de la vigencia del poder en 28 de noviembre de 1984, anterior por tanto en unos días a la fecha del otorgamiento de la escritura —7 de diciembre del mismo año— no justifica por sí sola la permanencia del poder en ese día, lo que no habría sucedido si se hubiera expedido en fecha posterior al mencionado otorgamiento, dada la legitimación nacida de los asientos del Registro Mercantil, por lo que a la vista de lo expuesto, también en los anteriores considerandos acerca de la ambigüedad en que aparece extendido el testimonio notarial y además al especial cuidado con que la vigencia y extensión de los poderes ha de ser examinada, hay que concluir que con los documentos presentados las dudas

manifestadas por el Registrador en su nota de calificación, no quedan claramente desvirtuadas.

Considerando que tal como indica el Registrador en su informe junto a la escritura calificada se encuentran presentados en el Registro una serie de documentos que interesan a la situación de los dos inmuebles objeto de la escritura de compraventa, y entre los que destaca en primer lugar la escritura por la que la Sociedad «Jurogisa» revoca el poder que en 2 de octubre de 1973, otorgó a favor del Apoderado que ha realizado la enajenación discutida;

Considerando que a través de los datos obrantes en el expediente resulta que la revocación del poder tuvo lugar el 6 de diciembre de 1984 (un día antes del otorgamiento de la escritura de venta por el Apoderado), se inscribió en el Registro Mercantil el 17 de diciembre del mismo año (tres días después de la presentación de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad) y se notificó la revocación al Apoderado el 28 de enero de 1985, circunstancias todas ellas que en su conjunto permiten -Si no existe otro obstáculo- entender que en la fecha en que el mandatario otorgó la escritura de venta, se encontraba legitimado para hacerlo, ya que en ese día podía desconocer su cese como Apoderado que sólo en un momento bastante posterior le fue notificado, y de otro lado los asientos del Registro Mercantil publicaban la vigencia del poder con las presunciones que respecto a la veracidad y exactitud de su contenido recogen los artículos 2 y 3 de su Reglamento;

Considerando que de los datos tenidos a la vista por el funcionario calificador resulta en segundo lugar la existencia de fuertes lazos familiares entre el Administrador único de la Sociedad, la compradora de los bienes sociales -su esposa- y el Apoderado-vendedor -hermano político- que lleva al Registrador a plantear la cuestión de la existencia o no de buena fe, en los intervinientes en la operación de compraventa como exigencia necesaria para que pueda tener lugar la práctica de la inscripción;

Considerando que el apreciar la presunción o no de buena fe en los contratantes es una circunstancia que escapa, tanto al Notario autorizante de la escritura como al Registrador al ejercer su misión, y tampoco cabe examinarla dentro del estrecho marco en que se desenvuelve el recurso gubernativo por carecerse de los elementos necesarios para poder enjuiciar tan delicada presunción, y es a los Tribunales a través de todas las pruebas presentadas en el proceso a quien corresponde decidir sobre la materia, así como sobre la validez de los títulos cuando los interesados hayan ventilado y contenido entre sí, lo que ha sucedido en el presente caso, según se infiere de la anotación de demanda de nulidad de la escritura de compraventa,

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 19 de noviembre de 1985.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

26209 *RESOLUCION de 21 de noviembre de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Entidad «Promociones Lanzamoule, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Las Palmas a inscribir una escritura de apoderamiento otorgada por el Administrador único de dicha Sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Promociones Lanzamoule, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil de Las Palmas a inscribir una escritura de apoderamiento otorgada por el Administrador único de dicha Sociedad;

Resultando que mediante escritura otorgada por el Notario de Arrecife don Luciano Hoyos Gutiérrez el día 26 de abril de 1983, don John Edward Guest, como Administrador único de la Compañía «Promociones Lanzamoule, Sociedad Anónima», confirió a don Miguel Angel Guerra Pérez, «poder con todas y cada una de las facultades que al compareciente correspondan como Administrador único de la Sociedad «Promociones Lanzamoule, Sociedad Limitada»; que dichas facultades, transcritas en la escritura calificada, son las siguientes: «Artículo 14: La Administración de la Sociedad y el uso de la firma social, representándola frente a terceros, se encomienda exclusivamente al socio don John Edward Guest, quien la representará en todos los actos y contratos relativos al giro o tráfico de la misma, obligándola a todos aquéllos, ya sean de adquisición, enajenación o gravamen, de bienes muebles e

inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, de giro y de crédito, bancarios, judiciales o de otra naturaleza, sin limitación alguna, pudiendo incluso conferir y revocar poderes especiales o generales, con el contenido y a la persona o personas que estime conveniente»;

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil de Las Palmas fue calificada con nota del tenor siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por adolecer de los siguientes defectos: a) No darse fe constarle el ejercicio legítimo del cargo del compareciente, pues si la subsistencia de la inscripción lo legitima para actuar como tal frente a terceros no ocurre igual en el ámbito interno en el que el cargo puede haberle sido revocado, máximo al no requerirse cumplir los requisitos del artículo 17 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, al no haber sido nombrado en la escritura de constitución; sint que el hecho o la designación de nuevo Administrador hayan tenido aún acceso al Registro Mercantil; b) No ser susceptible de apoderar en un tercero la facultad de otorgar a su vez poder sin autorización expresa de la Sociedad (en este caso la Junta general), conforme al criterio sentado en el artículo 261 del Código de Comercio, criterio al que también responde el artículo 296 del mismo Cuerpo legal. Ambos defectos de carácter insubsanable, y extendida esta nota de conformidad con mi cotitular y a petición expresa del interesado.-Las Palmas de Gran Canaria, 26 de mayo de 1984.-El Registrador mercantil.-Firma ilegible»;

Resultando que don Miguel Angel Guerra Pérez interpuso recurso gubernativo contra la expresada nota, y alegó: en cuanto al primer defecto -no dar fe el funcionario autorizante de constarle el ejercicio legítimo del cargo por el compareciente-, que sólo en el caso del artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil la legislación vigente exige este requisito; que en el ámbito del Registro Mercantil la presunción de exactitud juega tanto frente a terceros como entre las partes, según los artículos 1 y 3 del precitado Reglamento y la Resolución de 22 de julio de 1966; que el principio de legitimación registral no puede ser minimizado por el Registrador aduciendo que podía haber sido revocado el cargo de Administrador; que con la afirmación hecha en la escritura de la «subsistencia y capacidad en el día de hoy de la Sociedad que representa y que sigue desempeñando el cargo de Administrador de la Sociedad» son suficientes para garantizar los derechos de los terceros; en cuanto al segundo de los defectos, que el Registrador no distingue la representación voluntaria de la orgánica, tal y como puso de relieve la Resolución de 31 de marzo de 1979, y dada la clara diferencia no cabe aplicar análogamente a los administradores de la Sociedad preceptos relativos a la representación voluntaria, como son los artículos 291 y 296 del Código de Comercio; que, no obstante, aun admitiendo la tesis del Registrador, resulta que el Administrador de la Sociedad tiene facultades suficientes para la delegación, según se desprende del artículo de los Estatutos sociales;

Resultando que el Registrador informó: Que respecto del primero de los defectos señalados en la nota de calificación resultan convincentes las argumentaciones del recurrente, por lo que no se precisa entrar en su examen al desistirse de ella, con reforma, en este punto, de la Nota; que, en cuanto al segundo de los defectos, no se discute la posibilidad de que el Administrador pueda apoderar en todo o en parte las facultades que le correspondan, sino precisamente la posibilidad de otorgar, a su vez, poderes; que de seguir la tesis del recurrente se podría crear una cadena de subpoderes incontrolable por la Sociedad, cosa que no puede presumirse esté en la voluntad de los socios que eligen el órgano de administración; que tanto si se trata de representante orgánico como voluntario, la especial relación de confianza que preside el Derecho Mercantil, motivo que, a diferencia de lo dispuesto en el artículo 1.721 del Código Civil, los artículos 261 y 296 del Código de Comercio no permiten la sustitución en la facultad de apoderar, salvo autorización expresa, criterio que se recoge en la Resolución de 1 de febrero de 1980, que toda Sociedad de Responsabilidad Limitada tiene carácter mercantil y en el ámbito de este derecho el Gerente de un establecimiento o Empresa, autorizado para administrarlo, dirigirlo y contratar sobre las cosas concernientes a él, tendrá el carácter de factor, y como tal factor le será aplicable la prohibición de delegar sin consentimiento que establece el artículo 296 del Código de Comercio; que a mayor abundamiento el artículo 1.º de los Estatutos, debidamente inscritos, señala que la Sociedad se regirá por los mismos, la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y, en su defecto, por el Código de Comercio, por lo que nada impide la aplicación de los artículos 261 y 296 de este último cuerpo legal;

Vistos los artículos 1.721 del Código Civil, 261, 291 y 296 del Código de Comercio y las Resoluciones de este Centro de 31 de marzo de 1979 y 1 de febrero de 1980;

Considerando que al haber desistido el Registrador en su acuerdo del primero de los defectos de la nota, sólo cabe entrar en