

es necesario que el procedimiento vaya dirigido contra los mismos (titulares registrales)».

3. Los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y tracto sucesivo impiden anotar un embargo acordado en procedimiento en el que no sean parte los titulares actuales de los bienes trabados (cfr. artículos 1, 20 y 38 Ley Hipotecaria), y lo anterior no queda alterado por el hecho de que estos titulares actuales sean herederos del deudor demandado, pues, precisamente, la sucesión de aquéllos en las deudas del causante (cfr. artículos 657, 661, 1.003 y 1.084 del Código Civil), determinaría el que sean éstos quienes deban ser ahora demandados. Por otra parte, debe tenerse en cuenta que para la correcta constitución de la relación jurídico procesal, la demanda debe identificar individualmente a las personas contra las que se dirige, sin que sean suficiente entablarla de forma indeterminada contra «quienes sean herederos del deudor» (cfr. artículos 34 Constitución Española, 524, 1439, 966, 973.3.º y 1.008 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente al extender la nota impugnada).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando el auto y confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 15 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Moñís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

20167 *RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Trujillo, don José María de Pablos O'Mullony a inscribir una escritura de cesión de bienes a una sociedad, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Gil García de Guadiana, en nombre de «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Trujillo, don José María de Pablos O'Mullony a inscribir una escritura de cesión de bienes a una sociedad, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 21 de diciembre de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Carlos Rives García, se constituyó la sociedad «Motoazul Renting, S. L.» (denominación que fue cambiada por la de «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», según consta en escritura autorizada por el citado Notario el 24 de junio de 1997). Uno de los socios fundadores fue la sociedad «Pascualete, S. A.», representada por el Secretario del Consejo de esta entidad, don Luis Figueroa Griffith, expresándose que estaba facultado para ello mediante escritura, otorgada ante el mismo Notario el 20 de diciembre de 1996, de elevación a público de acuerdos del Consejo de Administración adoptados el mismo día. El desembolso de las acciones suscritas por la sociedad «Pascualete, S. A.», se realizó mediante la aportación de dos fincas rústicas -las números 2.756 y 9.073-, cuya inscripción se pretende en el Registro de la Propiedad de Trujillo.

En la mencionada escritura de 20 de diciembre de 1996, de elevación a público de acuerdos del Consejo de Administración por los que se facultó al Secretario para el otorgamiento de la escritura calificada, se expresa por el Notario lo siguiente: «Tal condición de Secretario se deriva de la inscripción 4.ª del Registro Mercantil en la hoja de la Sociedad antes citada, según me justifica con certificación del citado Registro. En la hoja de la Sociedad constan las inscripciones 7.ª y 8.ª que desvirtuarían el nombramiento y vigencia del cargo, pero me exhibe para acreditar tal vigencia dos Sentencias del Juzgado de Primera Instancia números 36 y 26 de Madrid, que me asegura firmes, por las que se declara la nulidad de los actos que motivaron las citadas inscripciones 7.ª y 8.ª...».

En la hoja registral de la sociedad aportante consta, bajo número 7.ª, la inscripción de determinados acuerdos, adoptados en junta general de 28 de marzo de 1996, de revocación y cese de los miembros del Consejo de Administración referido en el párrafo anterior; así como nombramiento de nuevos Consejeros, y, bajo número 8.ª, los acuerdos, adoptados el siguiente día 29 de marzo por el nuevo Consejo, de nombramiento de determinado Consejero Delegado. No obstante, según nota marginal de

las referidas inscripciones 7.ª y 8.ª, fechada el 5 de septiembre de 1996, consta que tales inscripciones habían sido suspendidas cautelarmente por auto del Juez de 1.ª Instancia e Instrucción número 1 de Trujillo, en diligencias previas por falsedad en documento público. Por otra parte, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid de 24 de octubre de 1996 declaró nulos todos los acuerdos adoptados por la mencionada junta general de 28 de marzo de 1996, lo que se hizo constar en el Registro, una vez firme dicha sentencia, mediante la inscripción 9.ª el 8 de enero de 1997. Posteriormente, por la inscripción 10.ª, de 22 de enero de 1997, consta según mandamiento del referido Juzgado de Madrid la suspensión de las inscripciones 9.ª, 8.ª y 7.ª. Por la inscripción 11, de 19 de marzo de 1997, y como consecuencia de auto de dicho Juzgado de 20 de enero del mismo año, quedaron anuladas las inscripciones 9.ª y 10 y subsistentes todas las demás, por haber sido declarado nulo de pleno derecho el juicio. Por la inscripción 12, de 19 de junio de 1997, se hace constar la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Madrid, de 25 de octubre de 1996, por la que se declara la nulidad de pleno derecho de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 1996, por lo que se cancela la inscripción 8.ª Y en la inscripción 13, de 17 de noviembre de 1997, se hace constar la cancelación de la suspensión cautelar que figura al margen de la inscripción 7.ª.

Por otra parte, la hoja de la sociedad quedó cerrada provisionalmente, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por falta de depósito de las cuentas relativas al ejercicio de 1995, hecho al que se refiere uno de los defectos invocados en la nota de calificación que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 13 de febrero de 1998, en la que, por otra parte, se confirmó la calificación del Registrador Mercantil denegatoria del acceso a los libros del Registro de determinados acuerdos de la Junta general de accionistas de «Pascualete, S. A.», de cese y nombramiento de administradores, adoptados el 7 de mayo de 1997. En el acta notarial de dicha Junta se recogen el contenido de las propuestas sobre cese y nombramiento de Consejeros, con los debates, manifestaciones y votaciones que se produjeron, incorporándose por testimonio, a instancia de los distintos accionistas, el contenido de dos Libros-Registros de acciones nominativas diligenciados en fechas distintas y de diverso contenido; según se expresa en el acta, el Presidente de la Junta declaró haberse adoptado, por una parte, el acuerdo de revocar los cargos del órgano de administración que constan en el Registro Mercantil en la inscripción 7.ª-los nombrados en Junta General de 28 de marzo de 1996-, y por otra, el de nombrar como administradores a las tres personas que habían ostentado dicho cargo según la referida inscripción 4.ª Mediante escritura autorizada el 16 de mayo de 1997 por el citado Notario, Sr. Rives Gracia, se elevaron a público, entre otros, los acuerdos del nuevo Consejo de Administración por los que se designaba Presidente y Secretario del mismo y, además, se ratificaba todo lo que los tres Consejeros nombrados habían actuado desde el 30 de agosto de 1996 hasta el 7 de mayo de 1997, especialmente, los acuerdos que constan en la referida escritura de 20 de diciembre de 1996.

Después de efectuar varias presentaciones de la copia de la escritura referida en el Registro de la Propiedad, que no dieron lugar a la pertinente calificación por haber sido retirada por el presentante, se presentó copia de una escritura otorgada en diciembre de 1997, mediante la cual, el órgano de administración de «Pascualete, S. A.» vendió la citada finca registral número 2.756 a la sociedad «Calsiris, S. L.».

II

Posteriormente, el día 15 de enero de 1998, se presentó en el Registro de la Propiedad de Trujillo copia de la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso y se contiene en la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por adolecer de los siguientes defectos: No estar vigente, al día de la presentación del documento en este Registro, la representación alegada de «Pascualete, S. A.», a los efectos de aportar bienes inmuebles de la sociedad a otra entidad, habiendo sido eliminada la suspensión cautelar que pesaba en el Registro Mercantil sobre otra inscripción de representación contradictoria. Sin perjuicio de su posible ratificación por el órgano de administración legal de dicha sociedad y que puede venir determinado por asientos de presentación vigentes en la actualidad en el propio Registro Mercantil; —Respecto de la finca señalada en primer lugar, existe presentado y pendiente de despacho otro título contradictorio relativo a la misma finca, a los efectos señalados por el párrafo segundo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. La presente nota de calificación puede ser recurrida en la forma y con los efectos que determina el artículo 66 de la Ley antes referida. Trujillo, 25 de febrero de 1998. El Registrador, (firma ilegible)».

III

Don Manuel Gil García de Guadiana, en nombre de la Sociedad «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Sobre la improcedente suspensión de la inscripción a favor de «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», de su título de propiedad sobre la finca registral 9703, por los siguientes motivos jurídicos: 1. Falta de concreción del fundamento legal de la denegación. Que en la nota de calificación no se expresa adecuadamente el fundamento o precepto legal o reglamentario que el Sr. Registrador entiende vulnerado en el título presentado a inscripción, lo cual resulta contrario al principio de legalidad registral, conforme establecen las Resoluciones de 18 de enero de 1994 y 26 de diciembre de 1990. Que la calificación es contradictoria, ya que el representante de «Pascualete, S. A.», tenía facultades de representación suficientes para otorgar la aportación de la finca «Campillejo Este» al patrimonio de la sociedad citada el 21 de diciembre de 1996, y dicho acto ha sido ratificado expresamente por el Consejo de Administración de la referida compañía, celebrado el 14 de mayo de 1997. 2. Sobre la concurrencia de facultades de la representación de «Pascualete, S. A.», en la persona de don Luis F. G. al momento de otorgarse la escritura, suficientes para efectuar los actos de disposición allí formalizados. Que el Registrador olvidó que la capacidad y representación de los otorgantes del título objeto de inscripción deben ser calificadas atendiendo a la fecha de otorgamiento del título y no a la fecha del asiento de presentación en el Registro. Esta última fecha sólo puede ser analizada para comprobar la situación registral de la finca y su titularidad y no la capacidad de los otorgantes (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 1 de junio de 1993). En la nota se confunde la capacidad del otorgante en el momento de la disposición según el título presentado, con la titularidad registral al momento del asiento de presentación, cuestiones que deben ser objeto de calificación separada. Que como se desprende de la nota recurrida el Registrador califica la capacidad del otorgante a la fecha del asiento de presentación. Que, en resumen, las facultades de representación de «Pascualete, S. A.», estaban acreditadas en el momento de otorgarse la escritura, en virtud de: a) La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid, recaída en autos de Menor Cuantía 524/96; b) La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, número 26 de Madrid recaída en autos de menor cuantía 938/96; c) El apoderamiento especial conferido por el Consejo legítimo de Administración de «Pascualete, S. A.», en reunión celebrada el 20 de diciembre de 1996; d) La medida cautelar suspensiva de las inscripciones 7.ª y 8.ª de la Hoja del Registro Mercantil de «Pascualete, S. A.», decretada el 30 de agosto de 1996 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Trujillo. 3. Sobre la ratificación de lo actuado por el representante de «Pascualete, S. A.», en el otorgamiento de la escritura por parte del órgano de administración de la expresada mercantil. Que celebrada la Junta general extraordinaria de «Pascualete, S. A.», el 7 de mayo de 1997, por convocatoria ordenada por el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Madrid, en presencia del Notario de Madrid, don Carlos Rives García levantó acta de lo acordado, en la cual se ratifica por los accionistas mayoritarios lo actuado por don Luis Figueroa Griffith. Que de conformidad con el artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas, los acuerdos de la Junta general surten efecto con carácter inmediato a su adopción (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de junio de 1993, cuya doctrina es respaldada por los autores mercantilistas). Que, por tanto, las personas designadas en la Junta judicial de «Pascualete, S. A.», celebrada el 7 de mayo de 1997 son efectivamente administradores de dicha compañía, y, de seguido, la ratificación presentada al Registrador de la Propiedad de Trujillo es plenamente operativa en contra de lo que parece sugerir en su nota. Que como establece el artículo 20 del Código de Comercio, los asientos del Registro Mercantil tan solo gozan de una presunción de veracidad, que puede ser desvirtuada mediante la oportuna prueba en contrario y el artículo 21 del citado Código establece el carácter meramente declarativo de la inscripción, la plena validez y eficacia de los actos no inscritos. Que el Registrador no puede ignorar los títulos fehacientes que se le han presentado para acreditar la ratificación de lo actuado por el representante de «Pascualete, S. A.», simplemente porque los nombramientos de los administradores ratificantes están pendientes de inscripción en el Registro Mercantil y por ello no puede suspender la inscripción del documento. II. Sobre la improcedente suspensión a favor de «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», de su título de propiedad sobre la finca registral 2756. Que el Registrador deniega la inscripción de dicho título en base al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, lo cual no es ajustado a derecho. Que el Registrador tiene ante sí el documento fehaciente que acreditaba la revocación en fecha 7 de mayo de 1997 de los nombramientos de administradores de «Pascualete, S. A.», de las personas que otorgan escritura de compraventa. Que en este punto se citan las Resoluciones de 1 de

junio de 1993 y 22 de octubre de 1952. Que la escritura de compraventa de diciembre de 1997 se otorga en nombre de «Pascualete, S. A.», por personas que tienen sus cargos y poderes revocados en dicha mercantil desde el 7 de mayo de 1997, lo que determina la nulidad radical de la escritura y la presunta concurrencia del ilícito prevenido en el artículo 251 del Código Penal; y la escritura de propiedad de «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», es previa a la supuestamente contradictoria. Que, por tanto, se está ante un supuesto de venta de cosa ajena fraudulenta, que debe ser rechazado por el Registro de la Propiedad de Trujillo. Que hay que señalar lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1994. Que siendo palmaria la propiedad de «Campillejo Este de Inversiones Agropecuarias, S. L.», sobre la finca registral 2756 del Registro de la Propiedad de Trujillo desde 21 de diciembre de 1996 y la absoluta nulidad del título de 3 de diciembre de 1997 que se opone para denegar la inscripción de propiedad a favor de la citada sociedad sobre el expresado inmueble, el Registro de la Propiedad no sólo es competente para apreciar dicha nulidad mediante la oportuna nota calificadora, sino que es su obligación denegar la inscripción de cualquier título nulo que se presente a despacho.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1.º Que no existe falta de concreción en la nota de calificación, el defecto se enuncia de manera clara, no se considera vigente la representación alegada. Que tampoco la calificación es contradictoria, pues la referencia que en la nota se hace al día de la presentación es porque la calificación se hace precisamente ese día, pero no quiere decir que se considere legitimada la actuación de los administradores en el momento del otorgamiento. Que, por otra parte, la ratificación a que se refiere la calificación es la que pudiera hacer un órgano de administración inscrito en el Registro Mercantil, o por lo menos con una vigencia en sus cargos absolutamente incontestable y pacífica o realizada por los administradores de una sociedad de gran conflictividad, cuyo nombramiento no sólo no ha sido inscrito, sino rechazada su inscripción. 2.º Que centrándose en al vigencia de la representación alegada de «Pascualete, S. A.», y de su legitimación para aportar las fincas a otra sociedad, dicha cuestión está resuelta por la Resolución de 13 de febrero de 1998, precisamente referida a esta misma sociedad y a este mismo órgano de representación, en la que se confirma la nota del Registro Mercantil de Madrid. Que no obstante, conviene hacer unas puntualizaciones: 1.º Que el recurrente parte de la base de que, vigente en el Registro Mercantil la suspensión cautelar de la representación de don Alvaro F.G., la legitimación para actuar pasa automáticamente a los anteriores administradores, lo cual es tan dudoso que la propia Dirección General no lo considera así en la Resolución antes aludida. 2.º Que es cierto que la capacidad y legitimación para actuar hay que apreciarla en el momento del otorgamiento del título y de ella da fe el Notario, pero ello no impide que surjan posteriormente obstáculos que se opongan a la inscripción (vid artículo 432.1.º d) del Reglamento Hipotecario). Que cuando el Registrador informante tiene la oportunidad de calificar el título, todo atisbo de legitimación para actuar en la fecha de otorgamiento de la escritura ha decaído. 3.º Que en cuanto a la cuestión de ratificación posible, lo que se hizo fue informar que el título calificado era susceptible de sanación mediante la ratificación realizada por el órgano que correspondiera y que estuviera legitimado para ello por su inscripción en el Registro Mercantil, o por lo menos, dotado de una vigencia incontestable acreditada por otros medios. Que cuando se dice en la nota que quien puede ratificarla puede venir determinado por asientos de presentación vigentes es por lo que de los mismos podía haber surgido un nuevo órgano de administración válido e inscrito en el Registro Mercantil, si la Dirección General hubiese ordenado al Registrador practicar la inscripción recurrida, la cual dotaría al nombramiento de una presunción de veracidad más necesaria que nunca si cabe, en una sociedad anónima tan conflictiva, pero dicha inscripción, concretamente la de 7 de mayo de 1997, fue rechazada en la Resolución antes aludida por lo que ninguna de las ratificaciones realizadas y alegadas por el recurrente pueden tener efectos frente al Registro, ya que la vigencia de los cargos de quienes las realizan es más que dudosa. Que el recurrente en sus alegaciones no cita la Resolución de 17 de diciembre de 1997, que en su último párrafo viene a decir que el Registrador de la Propiedad no puede rechazar la práctica de un asiento por el hecho de que el cargo de administrador no figure inscrito, pero sí puede hacerlo si, en ese caso, no se le acredita de forma indubitada y pacífica la realidad, validez y vigencia del cargo no inscrito, de forma que no quepa una duda razonable, y en caso presente no existe una duda, sino un convencimiento por parte del informante sobre la no vigencia de la representación alegada. Que existe pues, la indeterminación del órgano de repre-

sentación de esta misma sociedad a que se refiere la Dirección General en la Resolución de 13 de febrero de 1998. 4.º Que en cuanto a la referencia que con relación a la finca 2.756 se hace al último párrafo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, se señala que lo alegado en el primer defecto de la nota se refiere a las dos fincas, y respecto a la 2756 existe un título contradictorio presentado con anterioridad. Que uno de los principios hipotecarios básicos es el de prioridad, recogido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, cuyo último párrafo determina claramente que mientras exista vigente un asiento de presentación de un título, no puede inscribirse otro de igual o anterior fecha, por el que se transmite o grave la propiedad del mismo inmueble y que haya sido presentado después. Que en cuanto a la posible existencia de un delito, corresponde a la autoridad judicial apreciarlo y no al Registrador, pero este no debe dejar de calificar el título (Resoluciones de 14 y 21 de julio de 1998). Que en cuanto a la posible nulidad de los títulos, la Ley Hipotecaria es muy clara en su artículo 66 y 101 del Reglamento. Que, en definitiva, una sociedad anónima con los antecedentes que tiene la que interviene en las operaciones y teniendo en cuenta la trascendencia fundamental de las mismas (transmisión de su patrimonio inmobiliario) obliga a una calificación suspensiva de tales operaciones por no considerar vigentes las facultades de los administradores intervinientes en el otorgamiento, postura reforzada por la Resolución de 13 de febrero de 1998 al considerar la existencia de indeterminación del órgano de administración de esta misma sociedad, sin perjuicio de, respecto de la finca 2756, considerar la presencia de un título previamente presentado a los efectos del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, con independencia de la posible existencia de un presunto delito o de la nulidad del mismo título, cuestiones que deberán ser decididas por la instancia judicial que corresponda, sin que la calificación prejuzgue los resultados de dichos procedimientos. Por todo ello se mantiene la nota de calificación recurrida en todos sus extremos.

V

El Notario autorizante de la escritura informó: Que el Registrador juzga la capacidad del otorgante, en base a hechos posteriores y vincula la eficacia de la misma a una ratificación posterior que, una vez hecha, rechaza por diversos motivos, poniendo todo su acento en la Resolución de 13 de febrero de 1997. Que en dicha Resolución sólo se habla del órgano nombrado en una Junta de 7 de mayo de 1997 y no considera indeterminado el órgano de administración existente el 21 de diciembre de 1996. Que en este caso, lo que habrá que acreditar en la legitimidad de la representación alegada el 21 de diciembre de 1996. Que tal hecho se deduce claramente a la escritura calificada. Que en dicha fecha existía en el Registro Mercantil una medida cautelar penal acordada el 30 de agosto de 1996 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Trujillo, que determinó la suspensión de todos los acuerdos y nombramientos tomados en la Junta de accionistas de la sociedad «Pascualete, S. A.», de 28 de marzo de 1996 y en el Consejo de Administración de 29 de marzo de 1996 que causaron las inscripciones 7.ª y 8.ª de la hoja de la sociedad. Que a este fedatario se le justificó la existencia de una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid por la que se declara nula de pleno derecho la Junta General de Pascualete, que dio base a las inscripciones 7.ª y 8.ª de la hoja de la sociedad en el Registro Mercantil. Que no cabe debatir en este caso sobre la eficacia o no de la inscripción para la validez de nombramiento de cargo alguno, ya que los que actuaron en la escritura 21 de diciembre, ya tenían sus cargos vigentes e inscritos con anterioridad y renacieron con la declaración de nulidad por Sentencia firme. Que hay que tener en cuenta lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 1998. Que en cuanto a la referencia a la finca 2756, no hay nada que objetar ya que el juego de la prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria es de un tenor literal clarísimo.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura confirmó la nota del Registrador fundándose en que es cierto que la capacidad y legitimación para realizar actos de disposición hay que apreciarla en el momento de otorgamiento del título, de lo que da fe el Notario, pero ello no impide que con posterioridad surjan obstáculos que impidan llevar a efecto la inscripción solicitada (cfr. Resolución de 2 de octubre de 1981) y, por último, en lo referente a la finca 2.756 se funda en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley Hipotecaria; 20 del Código de Comercio; 125 de la Ley de Sociedades Anónimas; 7 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 1 de junio de 1993, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero de 1998 y 3 y 23 de febrero de 2001.

1. Son circunstancias fácticas relevantes del presente recurso las siguientes:

1.ª Mediante escritura autorizada el 21 de diciembre de 1996, determinada sociedad aportó a otra que se constituía entonces dos inmuebles de su propiedad. Dicha escritura fue otorgada por persona que, según otra escritura autorizada el día anterior, se hallaba facultada por quienes, conforme a la inscripción 4.ª, figuraban en el Registro Mercantil como administradores, por haber sido suspendidas cautelarmente —por resolución judicial dictada en procedimiento penal— las inscripciones 7.ª y 8.ª relativas a determinados acuerdos —adoptados en Junta General de 28 de marzo de 1996— de cese de los anteriores administradores y nombramiento de otros nuevos, los cuales, además, fueron declarados judicialmente nulos, para ser posteriormente —pero antes de la fecha de la nota de calificación registral ahora impugnada— rehabilitados por resolución judicial de 4 de noviembre de 1997, según se detalla en los antecedentes de hecho del presente expediente.

2.ª Según consta en acta notarial de la Junta General de accionistas de la sociedad aportante, celebrada el 7 de mayo de 1997, el Presidente de aquélla declaró haberse adoptado, por una parte, el acuerdo de revocar los cargos del órgano de administración que constan en el Registro Mercantil en la inscripción 7.ª —los nombrados en Junta General de 28 de marzo de 1996—, y por otra, el de nombrar como administradores a las tres personas que habían ostentado dicho cargo según la referida inscripción 4.ª Y mediante escritura autorizada el 16 de mayo de 1997 se elevaron a público, entre otros, los acuerdos del nuevo Consejo de Administración por los que se designaba Presidente y Secretario del mismo y, además, se ratificaba todo lo que los tres Consejeros nombrados habían actuado desde el 30 de agosto de 1996 hasta el 7 de mayo de 1997, especialmente los acuerdos que constan en la referida escritura de 20 de diciembre de 1996. Tales acuerdos no fueron inscritos por los defectos que fueron confirmados en la Resolución de esta Dirección General de 13 de febrero de 1998 (por hallarse cerrada la hoja registral por falta de depósito de cuentas y porque, según consta en el acta notarial de la Junta general que adopta dichos acuerdos, existen dos Libros registros de acciones nominativas contradictorios entre sí).

3.ª Con anterioridad a la presentación de copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad, se presentó copia de otra escritura, otorgada en diciembre de 1997, mediante la cual el órgano de administración de la sociedad aportante nombrado mediante los acuerdos de 28 de marzo de 1996 cuya inscripción fue rehabilitada judicialmente, según consta en el párrafo anterior, vendió a determinada sociedad una de las dos fincas que anteriormente habían sido objeto de la aportación social cuya inscripción se solicita.

4.ª El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada por los dos motivos siguientes: «No estar vigente, al día de la presentación del documento en este Registro, la representación alegada de «Pascualete, S. A.», a los efectos de aportar bienes inmuebles de la sociedad a otra entidad, habiendo sido eliminada la suspensión cautelar que pesaba en el Registro Mercantil sobre otra inscripción de representación contradictoria. Sin perjuicio de su posible ratificación por el órgano de administración legal de dicha sociedad y que puede venir determinado por asientos de presentación vigentes en la actualidad en el propio Registro Mercantil; y porque «Respecto de la finca señalada en primer lugar, existe presentado y pendiente de despacho otro título contradictorio relativo a la misma finca, a los efectos señalados por el párrafo segundo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria».

2. Respecto del primero de los defectos, considera el Registrador que aun cuando en el momento de la autorización de la escritura calificada pudiera estar legitimado para el otorgamiento quien actuó en nombre de la sociedad aportante, en cambio al tiempo de la calificación es indudable que esa posible legitimación ha decaído según resulta de los documentos presentados y de la Resolución de esta Dirección General de 13 de febrero de 1998, sin perjuicio de una posible sanación mediante la ratificación que realice el órgano de administración legitimado para ello por su inscripción en el Registro Mercantil o, por lo menos, dotado de una vigencia incontestable acreditada por otros medios.

El recurrente, en defensa de su posición, alega que la aportación calificada, que fue realizada por quien en ese momento tenía capacidad para hacerlo, fue posteriormente objeto de ratificación por los administradores nombrados en la Junta General de 7 de mayo de 1997, sin que constituya

obstáculo alguno el hecho de que el cargo de estos últimos no haya sido inscrito en el Registro Mercantil, por ser válido lo actuado por los administradores desde el mismo momento de la aceptación del cargo, como resulta de lo establecido en el artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas y así lo ha entendido esta Dirección General en Resolución de 17 de diciembre de 1997.

3. Como afirma el recurrente, la calificación de la capacidad y legitimación del disponente ha de realizarse con referencia al momento del otorgamiento del negocio de que se trate —y así lo reconoce en su preceptivo informe el Registrador—, por lo que la sola circunstancia de que en el momento de la presentación del documento no estuviera ya vigente la representación alegada, cuando en cambio gozara de plena eficacia en el momento del referido otorgamiento no podría constituir obstáculo a la inscripción del negocio realizado. Lo que ocurre es que del conjunto de los documentos presentados y tenidos en cuenta en el momento de la calificación resulta que la representación alegada era ineficaz en el momento del otorgamiento. Y respecto de la legitimación de quienes efectuaron la ratificación invocada por el recurrente, es cierto que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, el incumplimiento de la obligación de inscribir en el Registro Mercantil el cargo de administrador no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad y dicho incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador (cfr. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001); pero no es menos cierto que, conforme a esa misma doctrina, no pueden desconocerse las enormes dificultades prácticas que surgirán para inscribir en el Registro de la Propiedad dicho acto, por cuanto en tal hipótesis habrá de acreditarse al Registrador la realidad, validez y vigencia del nombramiento de administrador en términos que destruyan la presunción de exactitud registral establecido en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil.

En el caso debatido, de la misma certificación registral presentada resulta que se halla desvirtuada la eficacia legitimadora de los asientos del Registro Mercantil, en tanto en cuanto, al constar en aquélla el cierre provisional de la hoja previsto en el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil ya no puede garantizar por sí sola la subsistencia de la representación orgánica inscrita. Mas el contenido del acta notarial de Junta general de accionistas celebrada el 7 de mayo de 1997, así como el de la escritura autorizada el 16 de mayo de 1997 por la que se ratificó todo lo que el órgano de administración había actuado desde el 30 de agosto de 1996 y, concretamente, los acuerdos por los que se le facultó para realizar la aportación calificada, no resultan suficientes para considerarse acreditadas razonablemente la validez y la subsistencia de la representación alegada, habida cuenta de las particulares circunstancias concurrentes, según fueron puestas ya de relieve en la mencionada Resolución de 13 de febrero de 1998.

4. Respecto del segundo de los defectos invocados por el Registrador, no cabe sino confirmarlo, toda vez que el contenido del artículo 17, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas, y aunque en ocasiones este Centro Directivo se ha referido a la conveniencia de tomar en consideración títulos presentados posteriormente y relativos a una misma finca, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, tales modalizaciones no podrían llevar en ningún caso al extremo de desvirtuar totalmente aquella regla temporal, rechazando el despacho del título anterior so pretexto de la posterior presentación de un documento que, según manifiesta el recurrente —pero sin acreditarlo debidamente—, evidencia su nulidad; de suerte que si se admitiera el criterio del mismo recurrente, sobre desvirtuarse totalmente el propio principio de prioridad que rige el desenvolvimiento de nuestro sistema registral, quedaría menoscabada la seguridad jurídica y se provocaría al presentante una verdadera indefensión (baste pensar en el supuesto en que el posterior asiento que determinase la suspensión se practicara el último día de vigencia del asiento provocado por el título presentado en primer lugar).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

Madrid, 21 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

20168 *ORDEN de 2 de octubre de 2001 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Santa Olalla a favor de doña Mariana Jorge y de Sosa.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912,

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Santa Olalla a favor de doña Mariana Jorge y de Sosa, por cesión de su hermana, doña Silvia Teresa Jorge y de Sosa.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 2 de octubre de 2001.

ACEBES PANIAGUA

Ilmo. Sr. Subsecretario de Justicia.

20169 *ORDEN de 2 de octubre de 2001 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de San Nicolás a favor de don José María Herreros de Tejada Perales.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912,

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de San Nicolás a favor de don José María Herreros de Tejada Perales, por fallecimiento de su padre, don José María Herreros de Tejada Ballell.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 2 de octubre de 2001.

ACEBES PANIAGUA

Ilmo. Sr. Subsecretario de Justicia.

20170 *ORDEN de 2 de octubre de 2001 por la que se manda expedir, en trámite de ejecución de sentencia y sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Guadacorte a favor de don Manuel López de la Cámara Gutiérrez.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 10 del Real Decreto de 13 de noviembre de 1922,

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (q.D.g) y en ejecución de la sentencia firme de fecha 28 de mayo de 1999, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Madrid, ha tenido a bien disponer:

Primero.—Revocar la Orden de 27 de mayo de 1980, por la que se mandó expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Guadacorte a favor de don Rafael de Tramontana y Gayangos.

Segundo.—Cancelar la Real Carta de Sucesión en el referido título de fecha 24 de junio de 1980, expedida en virtud de la anterior Orden, devolviéndola a este Ministerio, a los efectos procedentes.

Tercero.—Expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Guadacorte a favor de don Manuel López de la Cámara Gutiérrez, previo pago del impuesto correspondiente.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 2 de octubre de 2001.

ACEBES PANIAGUA

Ilmo. Sr. Subsecretario de Justicia.