

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.