

tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral, conforme a doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero y 5 de marzo de 2005): el difícil problema de si el hecho de constar en el Registro Mercantil alguna circunstancia o acto de la sociedad representada determinante de la pérdida de eficacia de la representación, cuando el apoderado continuaba en posesión del título representativo al ejercitarlo, excluye o no la buena fe del apoderado o su contratante (incluso la diligencia exigible al notario autorizante de la escritura), modalizando o no la oponibilidad registral, es materia a resolver por los Tribunales de justicia, ponderadas las circunstancias del caso, pero ajena al presente recurso, dentro de cuyo reducido ámbito no cabe sino presumir la buena fe de los otorgantes, sin menoscabo de la correspondiente eficacia e inscribibilidad de la escritura, al no darse ni haberse omitido en ella nada que induzca a lo contrario, según lo que de la misma resulta, todo ello sin perjuicio de la posible revisión judicial (incluso en cuanto a la diligencia exigible, en su caso, al notario autorizante).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 30 de noviembre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4.

## 437

*RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Periel García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de compraventa, asiento 653, Diario 52.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario don José Periel García contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Mediante escritura de 1 de diciembre de 2004, autorizada por Don José Periel García, entonces Notario de Madrid —hoy jubilado—, bajo el número 4.627 de su protocolo, don Francisco Javier de Lizarza Inda, actuando en representación de la sociedad «Terrenos de España, S. A.», vendió dos parcelas de terreno a la sociedad «Inversiones Célticas, S. L.», representada por don Jaime Vives Aguirruza.

La representación de la sociedad vendedora resultaba del apoderamiento conferido al compareciente señor Lizarza por dicha compañía a través de una comisión nombrada judicialmente en el marco de aprobación de un convenio de suspensión de pagos. Dicho apoderamiento derivaba, en suma, de cuatro escrituras públicas, cuyas respectivas copias autorizadas fueron exhibidas por el apoderado, afirmando su vigencia, al Notario autorizante de la compraventa, quien, dando reflejo de todo ello, formuló entonces de modo explícito su juicio de suficiencia acerca de la representación invocada.

#### II

Presentada copia de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad correspondiente (que causó el 2 de febrero de 2005, asiento de presentación número 653, Diario 52), fue objeto de calificación registral del siguiente tenor:

«Suspendida la inscripción del precedente documento porque el compareciente don Javier Lizarza Indra no tiene facultades suficientes para actuar en nombre de la comisión de la sociedad titular del derecho que se transmite, ya que el poder en virtud del que él interviene ha quedado extinguido por los siguientes motivos:

1.º Porque, según consta en numerosos asientos de este registro, la comisión de acreedores que le confirió el poder por él utilizado fue disuelta en virtud de escritura otorgada en Madrid el 8 de junio de 1993, ante el Notario don Miguel Mestanza Fragero, número 2.390 de protocolo, por tres de los cuatro miembros que la integraban —don Antonio Roldán Garrido, don Manuel Vila Vila y don Eduardo Campos Benavente—, no habiendo comparecido el cuarto, don Luis F. García Mauriño por haber fallecido con anterioridad (art. 1732, apartado C, del CC).

En dicha escritura, que, como ya se ha dicho, consta relacionada en numerosos asientos de este registro, los citados comparecientes dieron por finalizados los trabajos que les habían sido encomendados y, en consecuencia, disolvieron la comisión que, al objeto de ejecutar los acuerdos alcanzados en el convenio, se había constituido. Seguidamente, señalaron que los únicos contratos de compraventa celebrados y documentados con anterioridad a la fecha de 23 de julio de 1975 por la entidad sujeta al convenio de acreedores que reconocían como otorgados por ella eran los que quedaron unidos a la escritura en cuestión al objeto de facilitar su elevación a públicos cuando así fuere menester. En cuanto al resto de los actos, se dijo expresamente que «cualquier incidencia ajena a los mismos, a los contratos privados que se protocolizaron, o relativa a otras propiedades deberá ser incumbencia de la sociedad o de su representación legal».

En consecuencia, este último régimen es el que hay que aplicar para llevar a cabo el contrato de que aquí se trata. Ahora bien, dado que no consta que la sociedad vendedora haya adaptado sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de Diciembre de 1989 y, al ser su capital inferior a diez millones de pesetas, según resulta de su inscripción primera, la misma ha quedado disuelta de pleno derecho, cancelados sus asientos y cesado la representación de los administradores (todo ello en virtud de diligencia extendida en el folio de dicha sociedad en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de febrero de 2000), por lo que ha de procederse a la celebración de la correspondiente Junta general que nombrará los liquidadores cuyo cargo debe inscribirse en el RM. Otra posibilidad para inscribir la compraventa de parcelas inscritas a nombre de la citada sociedad sería la tramitación del oportuno procedimiento judicial. En este sentido cabe instar que el Juez proceda al nombramiento de liquidadores por aplicación analógica del artículo 123 de la LSRL, Ley 2/95, de 23 de marzo, ya que en el supuesto se dan todas las circunstancias exigidas por la sentencia, por ejemplo, de 12 de Junio de 1990 para que quepa la analogía. Incluso, si tuvieran justificación para ello, podrían tramitar un expediente para la reanudación del tracto o ejercitar una reivindicatoria.

2.º Porque, según consta en la escritura de disolución de la comisión antes citada, el señor compareciente ha renunciado al poder en cuya virtud dice actuar ya que, en el apartado quinto, los miembros de la citada comisión manifestaron textualmente: «que la comisión de acreedores ha dado por finalizados los trabajos que les fueron encomendados, lo que ha hecho público mediante inserción en prensa y que, asimismo, se ha producido la renuncia de don Francisco Javier de Lizarza Inda al poder que tenía conferido» (art. 1.732, apartado B, del CC).

3.º Incluso podría entenderse que la extinción del poder ha ocurrido también por su revocación ya que la Comisión afirma en el acta notarial, según antes se ha transcrito, que la incumbencia para representar en el futuro a la sociedad corresponderá a la representación legal, siendo así que la que el señor Lizarza ostenta es únicamente la voluntaria (art. 1.732 apartado A del CC).

Las circunstancias aludidas impiden que pueda apreciarse, tal y como se hizo en la resolución de 9 de Abril de 2003, la posibilidad de que el apoderado ignorara la revocación de su cargo así como también que se entendiera que nos encontramos ante actos pendientes de ejecución ya que la propia comisión, en el acta antes citada, únicamente identificó como tales la elevación a público de los contratos privados de compraventa anexados en dicha acta. Del mismo modo, tampoco cabe entender que la formulación del juicio de suficiencia notarial en relación con el poder invocado impide que el Registrador pueda apreciar su extinción ya que lo hace en base a documentos que el Notario, quien ha transcrito oportunamente el citado documento de poder, desconocía y que resultan de, los asientos del Registro (art. 18 LH).

Por último, reseñar que, caso de admitirse la inscripción en base a la consideración de que el Registrador no puede calificar la vigencia del poder por cualquier motivo, se estaría pervirtiendo el sistema de seguridad jurídica preventiva ya que la posibilidad de que se creara un situación irreversible en base al juego del artículo 34 LH supondría que el Registro se habría convertido en cómplice de un negocio que entiende que es nulo (arts. 18 y 65 LH que imponen al Registrador la obligación de calificar la validez del negocio jurídico del que resulta el derecho a inscribir) al otorgar un carácter definitivo a sus efectos. Dado que la sociedad carece de domicilio conocido y las notificaciones al que consta en los libros han sido devueltas, los accionistas quedarían en absoluta indefensión pues ignoran el daño sufrido. Tampoco cabe imponerles obligaciones que no les corresponden ya que ellos confían en el normal funcionamiento de las instituciones y en que, por tanto, si no han dado ningún poder para que se intervenga en su representación, los negocios otorgados por quien no la

ostenta, no van a producir ningún efecto. Por el contrario, como se ha dicho, los compradores pueden acudir a diversas vías, especialmente la judicial, para conseguir el reconocimiento de sus derechos sin que, en consecuencia, se derive perjuicio para ellos (véase a este respecto la resolución de 14 de Diciembre de 2.004). Este criterio de permitir al Registrador valorar los documentos de que dispone e incluso de reclamar los que considere precisos para evitar la producción de un perjuicio irreversible en virtud de un negocio que puede ser nulo a quien no ha tomado parte en él, es el aceptado unánimemente por todos los países de la UE, no solo aquéllos en los que el Registro es de derechos, sino también en que lo es documentos (así, por ejemplo, la sentencia de la Corte de Casación francesa de 16 de Julio de 1.975, que, además de aclarar expresamente que, en el caso de cancelación de un derecho –que es el único asiento del que, en estos sistemas, puede derivarse un perjuicio irreversible–, la calificación del Conservador no se limita al examen de la regularidad formal del documento sino que se extiende a su validez en el fondo, afirma que, a tal fin, podrá exigirse los documentos necesarios para disipar cualquier duda).

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que fija el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275-bis de la Ley Hipotecaria, en la forma que determina el artículo 19-bis de dicha Ley (redactados ambos por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social), determinado dicho cuadro por Real Decreto de 31 de Julio de 2003; o recurrir ante la Dirección General del Registro y del Notariado, en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación, recurso que deberá presentarse en el Registro que calificó el documento, directamente o en la forma prevista en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, con sujeción a lo previsto en los artículos 324 y siguientes de dicha Ley (todos ellos redactados con arreglo a la Ley 24/2001 antes citada). Alcalá de Henares a 4 de febrero de 2004. Fdo. Enrique Rajoy Brey. (Hay una firma ilegible. Está el sello del Registro de la Propiedad N.º 4 de Alcalá de Henares).»

### III

Ante la anterior calificación, el Notario autorizante de la escritura calificada, don José Periel García, interpuso recurso el 25 de febrero de 2005, en el que alegó, esencialmente. 1.º Que tras la vigencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, bastará que el Notario reseñe el documento auténtico del que surgen las facultades representativas; incluya un juicio de suficiencia de las mismas, y que ese juicio sea congruente con el negocio jurídico documentado (vid. Resoluciones de 14 y 15 de octubre y 10 de noviembre de 2004, así como las seis publicadas en el BOE de 4 de noviembre de 2004). Que tales requisitos se cumplen con exceso en la intervención de la escritura calificada, por lo que la calificación registral constituye una evidente extralimitación en cuanto se inmiscuye en la valoración y suficiencia de los poderes del transmitente, misión que el vigente ordenamiento confía en exclusiva al Notario, en congruencia con su responsabilidad también exclusiva acerca del juicio de capacidad y suficiencia. Que las nueve citadas resoluciones y otras muchas dictadas respecto del mencionado artículo 98 desautorizan la postura del funcionario calificador que, al parecer, no está de acuerdo con la aceptación del criterio del legislador, de esta Dirección General y de la doctrina más autorizada, sin excluir tampoco las decisiones judiciales firmes, que a nivel de Audiencias Provinciales se han pronunciado sobre el tema; 2.º Que es innecesario y extemporáneo contradecir los defectos esgrimidos en la calificación, que no son sino una impugnación única y global –por quien carece de legitimación para ello– del juicio notarial de suficiencia y subsistencia de la representación del vendedor, que ni actúa en nombre de ninguna comisión de acreedores, ni tiene sus poderes revocados, ni menos los ha renunciado, extremos todos ellos examinados, valorados y resueltos en la forma que resulta de la intervención cuyo juicio de fondo no compete al funcionario calificador; 3.º Que a partir de la Ley 24/2001, le ha sido sustraída al Registrador la posibilidad de calificar el juicio notarial de suficiencia y subsistencia del poder, de modo que debe limitarse a observar si el Notario ha cumplido las obligaciones formales que le impone el artículo 98 de dicha Ley y emitido el juicio que le exige el precepto, careciendo en congruencia de responsabilidad por cualquier otro extremo derivado de la actuación notarial. Que serán los Tribunales de Justicia, en caso de impugnación, los que –en procedimiento adecuado para valorar cuantas pruebas y alegaciones presenten las partes y el Notario– podrán revisar la calificación de éste y exigirle, en su caso, la responsabilidad que pudiera derivarse de su actuación.

### IV

Mediante escrito de 8 de marzo de 2005, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente, que incluye su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que el 28 de febrero de 2005, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se efectuó la notificación correspondiente a la sociedad representada, sin que hasta la fecha se hubiera recibido ninguna comunicación. No obstante, y fuera del plazo establecido en el mencionado artículo 327 de la Ley Hipotecaria, mediante escrito de 20 de enero de 2005, tuvo entrada en este Centro el 6 de abril de 2005 escrito de la sociedad «Terrenos de España, S. A.», en liquidación, con determinadas alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.732, 1.733, 1.737 y 1.738 del Código civil; 20 y 22.2 del Código de Comercio; 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 17 bis de la Ley del Notariado; la Disposición Transitoria 6.ª de la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de Diciembre de 1989; y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de diciembre de 1997, 3 de febrero y 23 de mayo de 2001, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 6 de marzo y 14 de diciembre de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005.

1. El recurso interpuesto plantea el problema de definición del objeto de la calificación registral, su alcance y sus medios, una vez más, ante el juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades representativas del otorgante de una escritura.

En este caso, la sociedad vendedora, a través de una comisión nombrada judicialmente en el marco de aprobación de un convenio de suspensión de pagos, había dado poderes para proceder a la transmisión de unos terrenos. El apoderado, afirmando su vigencia, exhibe los títulos de su apoderamiento al notario, quien los juzga suficientes, reflejándolo así en la escritura que autoriza.

Presentada a inscripción, el registrador, sin embargo, inadmite el juicio del notario acerca de la suficiencia de la representación, aduciendo en su nota calificatoria que, según consta, por referencia a otra escritura pública, en numerosos asientos del Registro, la comisión en el seno de la sociedad vendedora concedente del poder había quedado tiempo atrás disuelta, tras haber modalizado el apoderamiento conferido, dejándolo subsistente sólo en relación con otras operaciones pendientes distintas de la ahora concernida e implícitamente revocado, por tanto, en relación con el presente caso, y que, además, se contiene en esa misma escritura, reflejada en numerosos asientos de otras fincas obrantes en el mismo registro, una manifestación de los miembros de la comisión acerca de haberse producido la renuncia del apoderado y haberse insertado en prensa el fin de los trabajos de la comisión; así como la manifestación de tales miembros de que la incumbencia para representar a la sociedad correspondería en el futuro a la representación legal, por lo que podría entenderse que la extinción del poder ha ocurrido también por su revocación. También funda el registrador su inadmisión del juicio notarial sobre la suficiencia de la representación, en este caso, en que la sociedad, al no haber adaptado sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de diciembre de 1989 y tener un capital inferior a diez millones de las antiguas pesetas, según consta en diligencia extendida en el folio de dicha sociedad obrante en el registro mercantil, ha quedado disuelta de pleno derecho, con cancelación de sus asientos y cese de la representación de los administradores.

2. A tenor de la nota recurrida, la inadmisión registral del juicio notarial sobre la suficiencia de la representación pretende fundarse, en este caso, en consideraciones de distinto orden.

Conviene, ante todo, señalar que la mención en la nota calificatoria de la supuesta inserción en prensa del fin de los trabajos de la comisión, no tiene relevancia, pues, por una razón elemental de seguridad jurídica, el registrador, en orden a la inscripción, debe limitarse a calificar la escritura «por lo que resulte de ella y de los asientos del Registro» (como ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin que entre los medios de calificación tenga nunca cabida, por tanto, el conocimiento personal o directo ni por notoriedad del registrador.

Toda calificación jurídica –como la que compete al registrador o al notario respecto a los títulos o los actos cuya inscripción o cuya documentación pública se pretende– supone un enjuiciamiento de adecuación a la legalidad del hecho objeto de calificación, mediante su subsumición dentro del supuesto normativo. Aunque esa adecuación al ordenamiento jurídico sea inexcusable, en cada caso, como valoración tanto por el notario como por el registrador (artículo 17 bis de la Ley del Notariado, redactado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin embargo, el hecho objeto de calificación por uno y otro nunca es coincidente y no debe confundirse, pues al registrador no compete calificar, como al notario, el hecho objeto de la escritura, sino la

escritura objeto de la inscripción, con la consiguiente variabilidad de la legalidad considerable en uno y otro caso. En efecto, como ha quedado expuesto, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria limita el objeto de la calificación registral a los actos «contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Las circunstancias del acto documentado que debió valorar el notario, bajo su responsabilidad, al autorizar la escritura, si no resultan de ella, cuando se presenta a inscripción, son ajenas a la responsabilidad del registrador y también a su calificación. En este sentido, la eventual disolución «ope legis» de la sociedad representada (por aplicación de la Disposición Transitoria 6.ª de la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de Diciembre de 1989) o la eventual extinción (oponible erga omnes) del apoderamiento del compareciente, si no resultan de la escritura autorizada, quedan fuera del alcance de la calificación registral, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, del notario que prestara su intervención sin la necesaria adecuación al ordenamiento jurídico, a él exigible.

Por otra parte, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga a tomar en cuenta, en la calificación registral, «los asientos del registro», resulta claro que se refiere exclusivamente al Registro que está a cargo del propio funcionario calificador, no a otros Registros ajenos a su competencia y a su responsabilidad, a los que no se extiende, por consiguiente, tampoco su calificación. La publicidad del Registro Mercantil no condiciona la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad, como ha declarado en reiteradas ocasiones esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 de febrero de 2001).

Dentro del propio Registro a cargo del funcionario calificador, tampoco todos los datos contenidos en el mismo deben ser elementos condicionantes de su calificación, sino sólo los que, en el folio de la finca objeto del derecho o acto cuya inscripción se pretende, como asientos vigentes, bajo la salvaguarda de los Tribunales, impidan algún otro que resulte incompatible. En este sentido, los datos sin trascendencia jurídico-real que no son objeto de publicidad registral y no están amparados, en consecuencia, por el principio de legitimación registral –como ha indicado esta Dirección General en resolución de 6 de marzo de 2004– no son oponibles en la calificación registral.

No existiendo, por tanto, en el folio abierto a la finca objeto de la escritura calificada, en el momento de su presentación en el Registro, ningún otro asiento anterior que impida su inscripción, la calificación de la escritura presentada habrá de atenderse, pues, a lo que resulte de ella, a la hora de enjuiciar si la representación de la parte vendedora ha quedado o no debidamente acreditada. Esa representación se acredita, en el caso de la escritura calificada, de modo suficiente, a juicio del notario autorizante, mediante la exhibición por el representante de varios documentos auténticos, quedando constancia de todo ello en la propia escritura. La tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. No hay, en este caso, elementos, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de compraventa, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de quien la otorga. Si hubo, no obstante, una previa pérdida de eficacia de la representación, ello no necesariamente debe trascender en perjuicio de los terceros que con ese representante, aunque sólo fuera aparente, hubiesen contratado de buena fe (artículo 1738 del Código civil). Esa buena fe cognoscitiva de la representación devenida ineficaz, como actitud intelectual referida en todo caso al momento de su ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues mala fides superveniens non nocet), podrá ser cuestionable ante los tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral, conforme a doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero y 5 de marzo de 2005): el difícil problema de si el hecho de constar en el Registro Mercantil alguna circunstancia o acto de la sociedad representada determinante de la pérdida de eficacia de la representación, cuando el apoderado continuaba en posesión del título representativo al ejercitarlo, excluye o no la buena fe del apoderado o su contratante (incluso la diligencia exigible al notario autorizante de la escritura), modalizando o no la oponibilidad registral, es materia a resolver por los Tribunales de justicia, ponderadas las circunstancias del caso, pero ajena al presente recurso, dentro de cuyo reducido ámbito no cabe sino presumir la buena fe de los otorgantes, sin menoscabo de la correspondiente eficacia e inscribibilidad de la escritura, al no darse ni haberse omitido en ella nada que induzca a lo contrario, según lo que de la misma resulta, todo ello sin perjuicio de la posible revisión judicial (incluso en cuanto a la diligencia exigible, en su caso, al notario autorizante).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 30 de noviembre de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4.

## 438

*RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Gallardo Domínguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Gallardo Domínguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Alcalá de Henares, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Mediante escritura de 17 de septiembre de 2004, autorizada por don José Periel García, entonces Notario de Madrid, bajo el número 3.571 de su protocolo, don Francisco Javier de Lizarza Inda, actuando en representación de la sociedad «Terrenos de España, S. A.», vendió a don Rafael Ramón Gallardo Domínguez y don Francisco Rodríguez García una parcela de terreno.

La representación de la sociedad vendedora resultaba del apoderamiento conferido al compareciente señor Lizarza por dicha compañía a través de una comisión nombrada judicialmente en el marco de aprobación de un convenio de suspensión de pagos. Dicho apoderamiento derivaba, en suma, de cuatro escrituras públicas, cuyas respectivas copias autorizadas fueron exhibidas por el apoderado, afirmando su vigencia, al Notario autorizante de la compraventa, quien, dando reflejo de todo ello, formuló entonces de modo explícito su juicio de suficiencia acerca de la representación invocada.

#### II

Presentada copia de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad correspondiente (que causó el 4 de octubre de 2004, asiento de presentación número 1222, Diario 50), fue objeto de calificación registral del siguiente tenor:

«Suspendida la inscripción del precedente documento porque el compareciente don Javier Lizarza Indra no tiene facultades suficientes para actuar en nombre de la comisión de acreedores nombrada por el juzgado de primera instancia e instrucción número 12 de Madrid por auto de fecha 11 de diciembre de 1976 que es quien, según él, ostenta la representación legal de la entidad titular del derecho que se transmite, porque, como consta en numerosos asientos de este registro, dicha comisión fue disuelta en virtud de escritura otorgada por tres de los cuatro miembros que la integraban –don Antonio Roldán Garrido, don Manuel Vila Vila y don Eduardo Campos Benavente–, no habiendo comparecido el cuarto, don Luis F. García Mauriño por haber fallecido con anterioridad (art. 1.732, apartado C del CC).

En dicha escritura, que, como ya se ha dicho, consta relacionada en numerosos asientos de este registro, los citados comparecientes dieron por finalizados los trabajos que les habían sido encomendados y, en consecuencia, disolvieron la comisión que, al objeto de ejecutar los acuerdos alcanzados en el convenio, se había constituido. Seguidamente, señalaron que los únicos contratos de compraventa celebrados y documentados con anterioridad a la fecha de 23 de julio de 1975 por la entidad sujeta al convenio de acreedores que reconocían como otorgados por ella eran los que quedaron unidos a la escritura en cuestión al objeto de facilitar su elevación a públicos cuando así fuere menester. En cuanto al resto de los actos, se dijo expresamente que “cualquier incidencia ajena a los mismos, a los contratos privados que se protocolizaron, o relativa a otras propiedades deberá ser incumbencia de la sociedad o de su representación legal”.

En consecuencia, este último régimen es el que hay que aplicar para llevar a cabo el contrato de que aquí se trata. Ahora bien, dado que no consta que la sociedad vendedora haya adaptado sus estatutos a la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de diciembre de 1989 y, al ser su capital inferior a diez millones de pesetas, según resulta de su inscripción primera, la