

entenderse que la circunstancia de que dicho cargo de administrador no estuviera inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio; 125 de la Ley de Sociedades Anónimas; y 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate.

En efecto, conforme al artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas «el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación», y es a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas –artículo 129 de la misma Ley– y vincula a la sociedad con sus actos. Por ello, el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, de suerte que tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador.

3. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tienen los Registradores de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente –también contra la Registradora sustituta–, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20586** *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Norberto González Sobrino, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 3 de Segovia, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Segovia (Registro número 3), doña María Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

## Hechos

### I

El día 7 de febrero de 2007 don Norberto González Sobrino, Notario de Madrid, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora (una sociedad de responsabilidad limitada cuyas circunstancias identificativas se detallan, entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil) está representada por el administrador único. Se añaden las circunstancias de identidad de este administrador y la reseña de la escritura de su nombramiento (con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo). El Notario Sr. González Sobrino expresa lo siguiente: «Yo, el Notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura de nombramiento de Administrador Único, sin que en la misma conste nota alguna de revocación, modificación o alteración de dicho nombramiento y de la vigencia del mismo. Por ello, y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de tres de febrero de dos mil uno, considero que este Administrador Único que ha aceptado su cargo, tiene plenas facultades para comprar bienes inmuebles, ... independientemente de que se haya cumplido la obligación de inscribir el nombramiento, por ser incuestionable la plena validez de los actos jurídicos realizados por el Adminis-

trador Único, aunque el nombramiento no haya sido inscrito en el Registro Mercantil

Yo, el Notario, hago constar que, a mi juicio, y de acuerdo con lo que resulta de la documentación reseñada, son suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de compraventa y para actuar en nombre de ... [la sociedad compradora], por cuanto dicho representante compareciente tiene facultades para comprar inmuebles».

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Segovia el 16 de marzo de 2007, con asiento 611 del Diario 32; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«... Suspendida la inscripción del documento, por los siguientes motivos:

No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil del representante de la Entidad ... [sociedad compradora], siendo dicha inscripción obligatoria, de conformidad con los arts. 94, 111, 175 y siguientes del RRM.

Se ha consultado el Registro Mercantil de Madrid y del mismo resulta la existencia de un nombramiento de administrador único, inscrito, vigente y de duración indefinida a favor de una persona distinta del compareciente Don ...

Contra la presente nota podrá acudir a la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto..., o interponerse recurso ...

Segovia, catorce de abril del año dos mil siete.–El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos de la Registradora].»

### III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada, según afirma la Registradora, aunque en este expediente no consta la forma y fecha de dicha notificación. El Notario recurrente manifiesta que no le fue notificada por ninguno de los medios establecidos legalmente en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, si bien reconoce haber tenido conocimiento de dicha calificación, aunque no expresa la fecha de tal hecho.

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria el 28 de abril de 2007 en el Registro de la Propiedad de Villalón de Campos. La Registradora titular de dicho Registro, doña Rosa María Pilar Romero Payá, mediante calificación con fecha 8 de mayo de 2007, confirmó la calificación negativa realizada por la Registradora sustituida. El Notario reconoce que le ha sido notificada la calificación sustitutoria, aunque no expresa la fecha de tal hecho.

Por escrito que tiene fecha de 11 de mayo de 2007, que causó entrada en el Registro el 17 de mayo, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación de la Registradora sustituida en el que, alegó, entre otros extremos, los siguientes argumentos:

1.º La calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad titular del Registro número 3 de Segovia no ha sido notificada al Notario autorizante por ninguno de los medios legalmente establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

La nota de calificación no se extendió en el propio título, incumpliendo por el Registrador lo establecido en el artículo 434, último párrafo, del Reglamento Hipotecario.

La calificación negativa emitida no contiene una verdadera motivación jurídica de las causas que impiden la inscripción.

2.º La calificación del Registrador sustituto no cumple los requisitos legales establecidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

La calificación es incompleta ya que no se expresan en ella los fundamentos de derecho en los que se basa ni se hacen constar los posibles recursos contra la misma. El Registrador sustituto se limita a confirmar la calificación negativa previa, incumpliendo así la obligación que establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

3.º La escritura es perfectamente inscribible y no adolece de defecto alguno que impida su inscripción: Contiene una correcta reseña identificativa del documento auténtico exhibido para acreditar la representación y expresa el juicio del Notario de que las facultades representativas acreditadas son suficientes para los actos contenidos en la escritura de compraventa, siendo perfectamente congruente ese juicio notarial con el contenido de la propia escritura calificada, que es sencillamente una compraventa.

La reseña de la escritura exhibida de nombramiento del administrador y la valoración por parte del Notario de la suficiencia de las facultades representativas hacen fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario, y deben permitir la inscripción de la compraventa, sin que al Registrador le corresponda legalmente calificar la suficiencia de las facultades representativas.

El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, modificado por la Ley 24/2005, de 18 de Noviembre, establece que «el Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial del suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado». El Registrador no puede, conforme a la ley, solicitar que, además, se acredite la inscripción del cargo de administrador.

La ley es perfectamente clara en este punto y atribuye al Notario la competencia para juzgar si el nombramiento de administrador exhibido es suficiente para formalizar la escritura de compraventa en nombre de la sociedad representada.

La postura de ambos Registradores al realizar la calificación negativa pugna, además, con la doctrina terminante que resulta de numerosas y reiteradas Resoluciones de esta Dirección, las cuales tienen carácter vinculante para todos los Registradores.

4.º El Registrador de la Propiedad, al calificar, debe limitarse a determinar si la escritura es o no «inscribible». La ley no atribuye al Registrador una potestad jurisdiccional, como es la de declarar si una persona es o no administrador de una sociedad, sino tan sólo la de revisar si el acto o contrato es «inscribible» desde la exclusiva perspectiva registral. Los «medios» a través de los cuales el Registrador puede calificar una escritura son sólo los dos que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: Primero, por lo que resulte de las propias escrituras públicas presentadas a inscripción en ese Registro (y no en ningún otro); y, segundo, por lo que resulte de los asientos del Registro (es decir, de ese mismo Registro de la Propiedad, y no de otro) No cabe acudir a otros «medios extrínsecos» para la calificación de una escritura, ni existe en el procedimiento registral contradicción o posibilidad de proponer o practicar pruebas, incluso de oficio. El Registrador de la Propiedad no puede basar su calificación de una escritura de compraventa en el contenido de los asientos del Registro Mercantil de Madrid cuando el comprador sea una sociedad con domicilio en esa provincia.

Tampoco puede el Registrador basar su calificación, por ejemplo, en el contenido de los libros del Registro Civil en los que podría haberse inscrito la incapacidad del representante de la sociedad y su posible sujeción a tutela, por ejemplo. El Registrador no es ni un Juez ni mucho menos un detective que pueda investigar la realidad jurídica extrarregistral practicando pruebas de oficio para apreciar, a la vista de dichas pruebas no aportadas por quien solicita la inscripción de un título, si una persona es o no administrador con plena capacidad para actuar en nombre de una compañía mercantil. Sólo se puede basar la calificación de una escritura en lo que resulte de la propia escritura y en lo que resulta de los asientos del Registro de la Propiedad. Así lo establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. El hecho de que la inscripción del nombramiento del cargo de administrador deba inscribirse en el Registro Mercantil, no determina la nulidad de los actos realizados por dicho administrador en nombre de la sociedad antes de la inscripción de su nombramiento. Tampoco se establece en ninguna norma legal una sanción de cierre del Registro de la Propiedad para los actos realizados por el administrador sin tener su cargo inscrito en el Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha reconocido la posibilidad de inscribir los actos realizados por un administrador de una sociedad, aunque su nombramiento no conste inscrito en el Registro Mercantil. Dicha doctrina resulta para los cargos de sociedades, entre otras, de las Resoluciones de 23 de Febrero de 2001 y 17 de Diciembre de 1997; y para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades, de las Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero de 2005.

El incumplimiento de la obligación de inscribir el cargo de administrador podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidades al administrador por no cumplir las obligaciones que la ley le impone, pero en ningún caso determinará la nulidad de los actos realizados en nombre la sociedad ni puede impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adquisiciones de inmuebles hechas por la compañía. La inscripción de un cargo de administrador en el Registro Mercantil no es constitutiva, sino sólo declarativa. Ha desaparecido de nuestro Ordenamiento jurídico cualquier posible norma anteriormente vigente que establezca la sanción del cierre registral.

Los actos realizados por un administrador cuyo cargo no esté inscrito en el Registro Mercantil son actos son perfectamente válidos y, por tanto, inscribibles en el Registro de la Propiedad. La Registradora en su nota de calificación expresa que «se ha consultado el Registro Mercantil de Madrid y del mismo resulta la existencia de un nombramiento de administrador a favor de una persona distinta». Dicha manifestación causa sorpresa, ya que ese modo de actuar del funcionario calificador no parece tener fundamento legal alguno. No se entiende la razón por la que la Registradora no ha consultado también el Registro Civil para comprobar, por ejemplo, si el representante ha sido incapacitado judicialmente y sometido a tutela, por ejemplo. No se aclara por la Registradora si ésta ha examinado directamente los libros del Registro Mercantil de Madrid, trasladándose personalmente a la sede de dicho Registro, o si ha tenido a la vista una certificación legalmente expedida del contenido del Registro Mercantil. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria impediría en todo caso al

Registrador tener en cuenta una nota simple informativa o una consulta telemática.

En todo caso es evidente que el Registrador no ha tenido conocimiento de la posible existencia de otro administrador por lo que resulta de la propia escritura de compraventa (en la que el Notario expresa que se le ha exhibido una escritura de nombramiento de administrador sin nota alguna de revocación o modificación).

Tampoco se ha podido llegar a conocer la existencia de otro nombramiento inscrito por lo que resulta de los asientos del propio Registro de la Propiedad número 3 de Segovia (en el que no puede figurar inscrito dicho nombramiento de administrador de una sociedad por no tener ese acto, hasta ahora, trascendencia real inmobiliaria). En consecuencia, el Registrador al calificar la escritura de compraventa debe atender sólo y exclusivamente a lo que resulta de la propia escritura presentada a inscripción y a lo que resulta de su Registro de la Propiedad.

El Registrador no puede, en modo alguno, tener en cuenta otros datos que pueda conocer de la realidad jurídica extrarregistral. En conclusión, la escritura de compraventa es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad, independientemente de que el nombramiento del cargo de administrador esté inscrito en el Registro Mercantil, y dicha escritura no adolece de defecto alguno que impida su inscripción.

#### IV

Mediante escrito con fecha 23 de mayo de 2007, la Registradora de la Propiedad de Segovia (Registro número 3), doña María Angeles Echave-Sustaeta y de la Torre, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 1 de junio de 2007).

En este expediente no consta si se ha notificado la calificación al Notario autorizante del título, ni la forma y fecha de dicha notificación. En su informe la Registradora manifiesta que es indudable que el Notario autorizante de la escritura calificada recibió correctamente el contenido de la calificación, ya que solicitó la calificación sustitutoria y ha interpuesto el recurso dentro de plazo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 16.1, 18.2 y 19 a 22 del Código de Comercio; 58.2 y 62 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 51.9.ª c) del Reglamento Hipotecario; 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; las Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 –Sala Tercera– y 27 de enero de 1997 –Sala de lo Civil–; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de Noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 y 15 de febrero, 9 de abril, 11 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 2 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 10, 13 y 17 de noviembre, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo y 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio y 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª), 31 (1.ª y 2.ª) de octubre y 2 (1.ª y 2.ª) y 3 de noviembre de 2007, entre otras.

1. Como cuestión formal previa, el recurrente alega que la calificación impugnada no le ha sido notificada por ninguno de los medios establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria; mientras que en este expediente no consta si se ha notificado la calificación al Notario autorizante del título, ni la forma y fecha de dicha notificación, y la Registradora se limita a afirmar en su informe que es indudable que el Notario autorizante de la escritura calificada recibió correctamente el contenido de la calificación, ya que solicitó la calificación sustitutoria y ha interpuesto el recurso dentro de plazo.

Cabe recordar que el Registrador de la Propiedad debe ineluctablemente notificar la calificación negativa al Notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), según el cual dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; y se añade que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Si la notificación practicada omitiera alguno de los requisitos formales a que debe someterse y su cumplimiento no pudiera ser acreditado por el Registrador, tendría como lógica consecuencia que el recurso no podría estimarse extemporáneo, sin perjuicio, en su caso, del tratamiento que pudiera tener el incumplimiento en el ámbito disciplinario –cfr. artículos 313, apartados B).e) y C).b), de la Ley Hipotecaria–.

En el presente caso, el hecho de que el Notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, según admite, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 58.3 de la Ley 30/1992, al margen de esa trascendencia de índole disciplinaria que pudiera tener la omisión formal referida.

2. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva planteada, debe decidirse si es obstáculo a la inscripción de una compraventa el hecho de que no se acredite la inscripción en el Registro Mercantil del cargo de administrador único del que derivan las facultades representativas de quien actúa en nombre de la sociedad compradora.

Esta cuestión debe también resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001 y 1 de agosto de 2005), y por tanto ha de entenderse que la circunstancia de que dicho cargo de administrador no estuviera inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio y 4 y 94.4.º del Reglamento del Registro Mercantil), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate.

En efecto, conforme al artículo 58.2 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada «el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación», y es a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas –artículo 62 de la misma Ley– y vincula a la sociedad con sus actos. Por ello, el incumplimiento de la obligación de inscribir no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, de suerte que tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al Registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador.

Por otro lado, respecto de la referencia que la Registradora hace al contenido del Registro Mercantil, este Centro Directivo ha reiterado que, 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 (cfr., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2005 y 14 de diciembre de 2005 y 10 de enero de 2006).

Por todo ello, la calificación impugnada carece de todo fundamento legal y excede del ámbito que le es propio, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 143 del Reglamento Notarial, según el criterio de este Centro Directivo que resulta de anteriores resoluciones por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas análogas a la ahora impugnada.

3. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tienen los Registradores de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), habida cuenta del carácter vinculante de tales resoluciones que ya había sido puesto de relieve por este Centro Directivo y ha sido aclarado y reforzado mediante la modificación introducida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, como ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. Y se considera procedente dicha advertencia, por las consecuencias que del incumplimiento de dichas normas se pueden derivar en el ámbito disciplinario, en tanto en cuanto pueden existir causas que justifiquen la apertura de expediente –también contra el Registrador

sustituto–, conforme al artículo 313, apartados B). k) y C), de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora.

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, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20587** RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Tomares don Juan Solís Sarmiento, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lora del Río, a inscribir una escritura compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de Tomares don Juan Solís Sarmiento contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Lora del Río, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, a inscribir una escritura compraventa.

## Hechos

### I

El día 15 de noviembre de 2006, don Juan Solís Sarmiento, Notario de Tomares, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora (una sociedad anónima española cuyas circunstancias identificativas se detallan, entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil) está representada por el apoderado cuyas circunstancias de identidad se especifican; y que acredita la representación mediante documento auténtico de poder conferido en su favor por dicha compradora en Suiza, el 10 de noviembre de 2006, ante Notaria de dicho país, según consta en certificación oficial de la misma Notaria, con la postilla de La Haya. El Notario Sr. Solís Sarmiento añade que deja unido a la matriz testimonio de dicho poder y además expresa lo siguiente: «...yo, el Notario, considero suficientes las facultades representativas del acreditado para este acto de compraventa a que este instrumento se refiere, y advierto de la necesidad de que dicho poder se encuentre inscrito en el Registro Mercantil correspondiente, insistiendo los comparecientes en el presente otorgamiento».

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad Lora del Río el 16 de noviembre de 2006, mediante telefax, con asiento 615 del Diario 79, que fue posteriormente consolidado mediante aportación de copia autorizada del título el 24 de noviembre de 2006; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«... la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19bis de la Ley Hipotecaria apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos:

Primero.–Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria...

Segundo.–Que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario...

Tercero.–Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario...

Cuarto.–Que no se acredita la inscripción en el Registro Mercantil del poder otorgado por ... [la sociedad compradora]. (51, 9.ª Reglamento Hipotecario).

Parte dispositiva:

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, Acuerdo:

Primero.–Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo.–Notificar esta calificación...

En Lora del Río, a dieciséis de enero de dos mil seis. El Registrador. Fdo. María de la Paloma Muñoz García-Liñán.»