

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1695 *Resolución de 3 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Las Palmas de Gran Canaria, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de julio de 2021 por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Las Palmas de Gran Canaria, con el número 690 de protocolo, la sociedad «Perlatorre, S.A.», representada por su administrador único, don P. M. P. F., vendió determinada finca a don M. A. G. En dicha escritura, y por lo que se refiere al representante de la sociedad vendedora, el notario autorizante expresaba lo siguiente:

«Legitimación de su actuación.—Resulta de su condición de Administrador Único cargo para el que don P. M. P. F., ha sido reelegido por plazo estatutario.

Facultades e inscripción.—Resulta de los acuerdos sociales que fueron objeto de elevación a público en escritura autorizada por don Pedro Javier Viñuela Sandoval de julio de dos mil veintiuno, con el número mil setenta y nueve (1.079) de orden de protocolo, cuya copia autorizada, yo el Notario, he tenido a la vista, que está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, circunstancia que advierto expresamente y de la que resulta, en lo que interesa al presente otorgamiento lo siguiente:

Otorga dicha escritura don P. M. P. F., de nacionalidad española, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad (...), empresario con domicilio en (...), que interviene como persona reelegida por la Junta General de la compañía Perla Torre, S.A -con los datos anteriormente reseñados y como administrador único de la sociedad y en su condición de cargo con facultad certificante inscrito en el registro mercantil y en la que certifica que en el libro de Actas de la sociedad hay aprobada y firmada una acta de la que resulta lo siguiente:

a) Que el día siete de octubre de dos mil veinte se celebró, en la sede social de la compañía Juta [sic] General Universal de accionistas de la Entidad, en la que estuvo presente y representado, la totalidad del capital social y que todos los asistentes firmaron el acta bajo su nombre respectivo, su aceptación a la constitución de la Junta con carácter universal y el orden del día de la misma.

b) Que en dicha Junta se adoptó por unanimidad entre otros, el acuerdo de reelegir en su cargo de Administrador único por el plazo estatutario a don P. M. P. F., cuyas circunstancias personales constan en el Registro Mercantil y no han sufrido variación.

c) Que el nombrado aceptó el cargo y manifestó no estar incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad para su ejercicio.

d) Que el acta fue aprobada por la propia junta y firmada por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

Que en la reseñada Escritura se eleva a público la referida certificación que consta firmada por don P. M. P. F., haciendo constar el Notario autorizante que la considera legítima dicha firma por haberla reconocido en su presencia, don P. M. P. F.

Yo, el Notario hago constar que, en lo omitido, no hay nada que modifique, condicione o restrinja lo aquí inserto (...).

Artículo 166 del Reglamento Notarial.–Tiene, a mi juicio, según interviene, suficientes facultades representativas para otorgar la venta objeto del presente instrumento público.»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en esta oficina telemáticamente copia autorizada electrónica exacta de la escritura autorizada en Las Palmas de Cuan Canaria, el día 30 de julio de 2021 ante el Notario don Javier Jiménez Cerrajería, número 690/2021 P, causando el asiento 1193 del diario 122, a la que se acompaña la documentación que justifica el pago/presentación del ITP/AJD que también se ha recibido telemáticamente; tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En virtud de dicho instrumento público la entidad mercantil “Perlatorre S.A.” debidamente representada por sir Administrador único, don P. M. P. F., vende a don M. A. G., divorciado, la registral finca número 29353 de Las Palmas de G.C. 2.

Tal y como se ha relacionado, interviene en la escritura que nos ocupa el señor P. F., en su condición de Administrador Único de la mercantil “Perlatorre SL”, para cuyo cargo fue nombrado en virtud de la escritura autorizada por don Pedro Javier Viñuela Sandoval de julio [sic] de dos mil veintiuno, con el número mil setenta y nueve de orden de protocolo, la cual no consta inscrita en el Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho:

Arts. 4 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil; Sentencia de 25 de octubre de 2006 dictada por la Sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Valencia (JUR 2007/133897), firme en virtud de auto dictado por la Sala 1.ª del TS de fecha 21 de abril de 2009, Sentencias de 3 de noviembre de 2008 de la Audiencia Provincial de Murcia y de 10 de junio de 2002 dictada por la Audiencia Provincial de Cuenca (AC 2004/912), firme en virtud de auto dictado por la Sala 1.ª del TS de fecha 22 de enero de 2008).

Tales sentencias señalan que los Registradores de la Propiedad deben calificar la realidad, validez y vigencia del nombramiento de las personas que intervienen en nombre de una sociedad, y que, en consecuencia, no cabe inscribir un negocio jurídico otorgado por quien, estando obligado a ello, actúa en nombre y representación de una persona jurídica sin que su autorización o nombramiento conste inscrito en el Registro Mercantil, porque se desconocería la invalidez de su nombramiento.

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

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la calificación efectuada se podrá (...).

Las Palmas de Canaria, a treinta de agosto del año dos mil veintiuno.–El Registrador, Fdo.: Miguel Ángel Jiménez Barbero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Las Palmas de Gran Canaria, interpuso recurso el día 6 de octubre de 2021 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. Legitimación activa: Artículo 325 b) de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Infracción doctrina de la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica en relación a los actos administrados no inscritos.

En la Escritura objeto de calificación se reseña mediante testimonio por relación todos los particulares de la Escritura de nombramiento del administrador de la sociedad vendedora autorizada por don Pedro Javier Viñuela Sandoval de julio de dos mil veintiuno, con el número mil setenta y nueve (1.079) de orden protocolo, necesarios para el que [sic] Señor Registrador de la propiedad, en el ejercicio de su función calificadora pueda valorar la regularidad del nombramiento:

No obstante, la referida reseña de todos los particulares de la Escritura de elevación a público del nombramiento del administrador de la sociedad vendedora, el Señor Registrador en la calificación recurrida fundamenta, como único hecho impeditivo de la inscripción del derecho de propiedad de la parte compradora en el Registro a su Digno cargo, la falta de inscripción en el Registro mercantil del nombramiento del cargo de administrador de la sociedad vendedora.

A estos efectos debemos señalar que es la inscripción del nombramiento del administrador en el Registro mercantil no tienen carácter constitutivo siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo que la mera falta de inscripción en el Registro del cargo del administrador en el supuesto que nos ocupa no es per se elemento suficiente para impedir la inscripción en el Registro de la propiedad de del [sic] derecho de propiedad adquirido en la virtud de la compraventa documentada en la resellada escritura, máxime cuando de la misma resultan todos los elementos suficientes para que el registrador pueda valorar la regularidad del nombramiento del administrador no inscrito como ocurre en el caso que nos ocupa. [Entre otras las Resoluciones de 3 y 23 de febrero de 2001; 28 enero 2014 (BOE 19 febrero 2014); 29 de septiembre de 2016 (BOE 14 octubre de 2016), y 15 de diciembre de 2017 (BOE 4 de enero de 2018)].

Conviene así [sic] mismo traer a colación que la referida resolución de 28 de enero de 2014 establece además que "Como ha declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012 y 24 de junio y 8 de julio de 2013), es obligación de los registradores (un deber legal que les obliga no frente al notario sino a la parte) practicar la inscripción de aquellos títulos que se ajustan a la legalidad, que es la que, en último término, delimita su poder de control y justifica su ejercicio, tal como resulta específicamente del artículo 18 de la Ley Hipotecaria (artículos 15.2 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de venta a Plazos de Bienes Muebles y 15.1 de la Orden, de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y disposición adicional única, apartado 6, del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, en el caso del Registro de Bienes Muebles), y más genéricamente pero decisivamente del artículo 103 de la Constitución".»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de octubre de 2021, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 y 110.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 20 de mayo de 2008, y de, Sala de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1993, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 13 de febrero y 4 de junio de 1998, 13 de julio de 1999, 17 de febrero de 2000, 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001, 12 de abril de 2002, 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 11 de junio de 2004, 2 de enero, 2 de abril, 12 y 23 de septiembre, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 30 y 31 de mayo, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 1 de junio y 13 de noviembre de 2007, 17 de enero y 5 de abril de 2011, 27 de febrero (2.ª), 1 de marzo, 11 de junio (2.ª), 5 (2.ª), 22 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2014, 14 de julio de 2015, 25 de abril (2.ª), 26 de mayo, 29 de septiembre y 10 y 25 de octubre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo y 17 de julio de 2017, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de febrero de 2020 y 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021.

1. La escritura objeto de la calificación impugnada, por la que se formaliza la compraventa de determinada finca, es otorgada, como vendedora, por una sociedad anónima representada por su administrador único, cargo que no está inscrito en el Registro Mercantil. El notario autorizante reseña la escritura pública de elevación a público de los acuerdos de nombramiento de tal administrador, con especificación del notario autorizante, de la fecha de dicha escritura y de los acuerdos de junta general elevados a público y número de protocolo; además testimonia la copia autorizada de tal título en los términos transcritos en el apartado I de los «Hechos» de esta Resolución, con especificación del nombramiento, de suerte que consta que se le nombró administrador único mediante acuerdo adoptado por unanimidad en la junta general universal indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma junta y manifestó no estar incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad. Asimismo, advierte sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil y añade que, a su juicio, tiene facultades suficientes para otorgar la venta objeto de la escritura calificada.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque falta la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad vendedora.

El notario recurrente alega: que en la escritura calificada se reseñan mediante testimonio por relación todos los particulares de la escritura de nombramiento del administrador de la sociedad vendedora necesarios para que el registrador de la propiedad, en el ejercicio de su función calificador, pueda valorar la regularidad del nombramiento; y que la inscripción del nombramiento del administrador en el Registro Mercantil no tienen carácter constitutivo, siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo que la mera falta de inscripción en el Registro del cargo del administrador no es «per se» elemento suficiente para impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de propiedad adquirido en la virtud de la compraventa documentada en la reseñada escritura, máxime cuando de la misma resultan todos los elementos suficientes para que el registrador pueda valorar la regularidad del nombramiento del administrador no inscrito como ocurre en el presente caso.

2. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio, 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil y 214.3, 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital, y, entre otras, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001, 13 de noviembre de 2007 y -entre las más recientes-, las de 7 de noviembre de 2018, 18 de diciembre de 2019 y 29 de junio de 2021, para los cargos de sociedades, y de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero de 2005, 27 de mayo de 2017, 17 de septiembre y 11 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020, para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades).

La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.ª del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación, pues, a diferencia de otros supuestos (cfr. artículo 383 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el artículo 249.3 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo), y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956 (cfr. artículo 95), en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por otro lado, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de

la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

4. En el presente caso, según la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad vendedora.

Esta objeción no puede ser confirmada si se tiene en cuenta lo establecido en el citado artículo 98 de la Ley 24/2001, que ha sido objeto de interpretación por este Centro Directivo y por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio).

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

5. Los anteriores razonamientos son aplicables, «mutatis mutandis» al presente caso de representación por un administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil.

Lo esencial es que, como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su

juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación.

En el presente caso es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por el administrador de la sociedad vendedora para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia de tal nombramiento -según los medios de que dispone para ello- y su congruencia con aquel acto o negocio. Es indudable que el testimonio que hace de determinados extremos de la escritura de nombramiento del administrador (del que resulta que fue nombrado -«reelegido»- por unanimidad en la junta general universal indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma junta y manifestó no estar incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad), tiene la precisión necesaria y es suficiente para que no quepan dudas de que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas. Y, por ello, el registrador puede apreciar que el título autorizado contiene los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

Consecuentemente, la objeción opuesta por el registrador en su calificación no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Madrid, 3 de enero de 2022.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.