

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009231

**RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tías a inscribir una escritura de compraventa.***(BOE de 5 de octubre de 2018)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Compraventa. Sociedad de capital vendedora representada por su administrador único. Falta de inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil. Juicio notarial de suficiencia de facultades representativas del compareciente.** La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe. La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento. En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser ésta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo. Es decir, para que el nombramiento de administrador produzca efectos desde su aceptación, háyase o no inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable. No se trata, en resumen, de oponibilidad o no frente a tercero, de buena o mala fe, del nombramiento de administrador no inscrito, sino de acreditación de la validez, regularidad y plena legitimación del que actúa en representación del titular inscrito en el Registro de la Propiedad en base a un nombramiento que no goza de la presunción de validez y exactitud derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y que, por tanto, en principio responde a una situación contraria a la que publica dicho Registro Mercantil con efectos frente a todos desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», y por tanto también frente al que conoce la falta de inscripción de dicho nombramiento pues consta en la propia escritura. Por tal razón en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral; todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada. Así lo exige también la transparencia debida en el ejercicio de la representación, ya sea voluntaria u orgánica, a los efectos legalmente prevenidos: identificación de los sujetos en el tráfico jurídico, control de cobros y pagos, prevención del blanqueo de capitales, responsabilidad civil, administrativa y penal de los administradores y en general el control público de las transmisiones de activos.

**PRECEPTOS:**

Código de Comercio de 1885, arts. 18, 20, 21 y 22.

Código Civil, art. 1.259.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 20, 38 y 40.

Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 98.

RDLeg. 1/2010 (TRLSC), arts. 32, 215, 233, 234 y 249.

Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 143, 145, 164, 165 y 166.  
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 127 y 383.  
RD 1784/1996 (Rgto. Registro Mercantil), arts. 4, 7, 9, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192.

En el recurso interpuesto por don A. J. L. P., Abogado, en nombre y representación de la sociedad mercantil «Ínsula Space and Design, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Arrecife, doña María del Carmen Martínez Socías, el día 29 de diciembre de 2017, con el número 2.970 de protocolo, la sociedad «Inversiones Paco, S.L.» vendió a «Ínsula Space and Design, S.L.» un apartamento en el término municipal de Tías, finca registral número 29.485 de dicho Registro. La sociedad vendedora estuvo representada por don M. M. T., como Administrador único nombrado según resulta de escritura autorizada el día 20 de octubre de 2016 por el Notario de Arrecife, don Pedro Eugenio Botella Torres, con el número 2.521 de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

### II

Presentada dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

#### Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud Inversiones Paco SL, vende a Ínsula Space and Design SL, un apartamento en (...) término municipal de Tías, finca registral 29.485. La sociedad vendedora está representada por don M. M. T., como Administrador único nombrado según resulta de escritura autorizada el 20 de octubre de 2016 por el Notario de Arrecife don Pedro Eugenio Botella Torres, número 2521 de su Protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, Calificado desfavorablemente el documento por acuerdo dictado el 26 de febrero de 2018, se vuelve a aportar junto con la referida escritura, de elevación a público de decisiones de socio único y nombramiento de administrador, cuya inscripción en el Registro Mercantil de Lanzarote se ha suspendido.

#### Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, 51-9 del Reglamento para su ejecución, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 166 del Reglamento Notarial, 4, 7 y 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil, 20 y 22 del Código de Comercio, las sentencias de 25 de julio de 2008, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Segovia, y 3 de noviembre de 2008, dictada por la Audiencia Provincial de Murcia, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril de 1996, 15 de abril y 14 de septiembre de 2004, 3 de febrero y 14 de diciembre de 2005, 16 (tres) y 27 de febrero y 22 de octubre de 2012 (cuatro).

Conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, "1. En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, 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. 2. 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”.

Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición de 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, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y expresar sus datos identificativos. Por su parte, 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 con el contenido del mismo título.

Así, el Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en sentencia de 23 de septiembre de 2011, ha declarado que, según resulta del apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2011, la calificación del Registrador en materia de calificación de poderes se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y la congruencia de este con el contenido del título presentado, congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Lógicamente tratándose de poderes otorgados por personas físicas, la existencia de la representación y la legitimación del apoderado para actuar en nombre del titular registral resultará de la identificación del documento en el que el titular registral ha designado al representante o apoderado para actuar en su nombre y la correspondencia del representado o poderdante con el titular registral (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero cuando se trata de personas jurídicas, y en particular, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas. En el supuesto de nombramientos/apoderamientos inscritos en el Registro Mercantil, al juicio de suficiencia notarial se superpone la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 del Código de Comercio), por lo que resulta prescindible la expresión de quien concedió el poder, bastando con consignar la inscripción causada en el Registro Mercantil. Pero tratándose de poderes/cargos no inscritos, como sucede en este caso, no puede invocarse dicha presunción, por lo que «la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder» ya que la validez del poder otorgado a su favor (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que se lo haya conferido (representación de primer grado).

En el presente caso representa a la sociedad vendedora Administrador distinto al que figura inscrito en el Registro Mercantil. Si bien en el vigente Reglamento del Registro Mercantil ha quedado suprimida la norma contenida en el artículo 95 del Reglamento de 14 diciembre 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en oficina pública de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción, conforme declaró en su día la Dirección General de los Registros y del Notariado, ello no debe llevar a desconocer las enormes dificultades prácticas que surgirán para inscribir en el Registro de la Propiedad el acto otorgado por el Administrador cuyo cargo en el Registro Mercantil no consta, debiendo acreditarse la realidad, validez y vigencia del mismo. Puesto que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria impone como exigencia normativa ineludible una complementaria e insustituible calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes, debe considerarse adecuada la actuación del Registrador que comprueba el contenido del Registro Mercantil, teniendo en cuenta que ello afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica, lo que lleva a otorgar preferencia al cargo inscrito frente al que no lo está, que es quien otorga el documento en representación de la sociedad. Así, conforme a la doctrina reiterada de la DGRN, dicha consulta del Registro Mercantil no ha quedado excluida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, puesto que el Registrador con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria debe calificar bajo su responsabilidad la capacidad de los otorgantes y ello incluye lógicamente las facultades..., el Registrador puede corroborar este juicio de suficiencia en ejercicio de su función calificadora, por lo que será en estos casos en los que podrá acudir al Registro Mercantil para comprobar la suficiencia... ocasionando de este modo los menores perjuicios posibles. Por tanto, no figurando inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento del otorgante como Administrador único de la sociedad vendedora, de acuerdo con la doctrina expuesta, no puede considerarse acreditada su legitimación para representar a la sociedad, aun contando con el juicio de suficiencia de la Notario autorizante.

Visto lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción del documento.

Tías, a dos de mayo del año dos mil dieciocho.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación (...)

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. L. P., Abogado, en nombre y representación de la sociedad mercantil «Ínsula Space and Design, S.L.», interpuso recurso el día 19 de junio de 2018 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. (...).

Tercero. En la escritura notarial se ha realizado el juicio notarial de suficiencia identificando el título en base al cual comparece el Sr. M. en nombre de Inversiones Paco, S.L., con reseña expresa de facultades, y habiéndose exhibido al Notario documento auténtico.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. (...)

IV. Fondo del asunto.

Por parte del Registrador se fundamenta la calificación, al margen de en otros preceptos, en la infracción fundamentalmente de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 de su Reglamento.

Aparte se fundamenta en Resoluciones de la DGRN de las cuales la más reciente que se alega es de fecha 22 de octubre de 2012, y en sentencias que podríamos calificar, sin desmerecerlas ni un ápice, como jurisprudencia menor datando la más reciente del año 2008.

A nuestro entender la calificación infringe lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001 y la Jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo en sentencia número 645/2011 de TS, Sala 1.ª, de lo Civil, 23 de septiembre de 2011.

A saber, la evidente antinomia existente entre el Art. 18 de la Ley hipotecaria y el artículo 98 de la Ley 24/2001, ya ha sido resuelta por el Tribunal Supremo mediante la aplicación del principio de especialidad según el cual la ley especial supone una concreta derogación de la general para el caso que contempla (sentencia n.º 645/2011 de TS, Sala 1.ª, de lo Civil, 23 de septiembre de 2011, así como también sentencias de 18 enero 2009, 6 junio 2008, 9 marzo 2007, 20 julio 2005 y 29 abril 2002), por lo cual las facultades de calificación del Registrador en el caso de constancia notarial de la representación no se rigen por lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sino por lo establecido en el artículo 98 de la Ley 24/2001.

En el presente supuesto existe reseña expresa de la escritura de nombramiento de Administrador y juicio notarial de suficiencia, habiéndose exhibido al Notario el documento auténtico acreditativo de la representación, documento éste que fue presentado incluso con la escritura de compraventa para que el Sr. Registrador –aún habiéndose excedido en su calificación– pudiese comprobar por sí mismo la representación y realizar su propio juicio de suficiencia, y ello pese a que el apartado 2 del citado artículo 98 de la Ley 24/2001, dispone que 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 pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

Admitida la existencia de la reseña identificativa, el juicio notarial de suficiencia y la congruencia del juicio notarial con el contenido del título presentado el Registrador al calificar defectuosamente por el motivo invocado lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por el Notario, lo que excede de sus facultades y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada.

Confiamos en que, a la vista del recurso, el Registrador, en el plazo de cinco días, resolverá lo procedente que, ante la claridad de la cuestión planteada, no puede ser otra cosa que dar la razón al recurrente y rectificar la calificación, procediendo al despacho de la escritura (327.6.º LH).»

## IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 4 de julio de 2018.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1259 del Código Civil; 18, 20, 21 y 22 del Código de Comercio; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 32, 215, 233, 234 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 127 y 383 del Reglamento Hipotecario; 4, 7, 9, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192 del Reglamento de Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial, y 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, 2 de enero, 2 de abril, 24 de octubre y 18 de noviembre de 2005, 20 de septiembre y 6 y 20 de diciembre de 2006, 13 de noviembre de 2007, 2 de diciembre de 2010, 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) y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 15 de febrero, 3 y 24 de junio y 8 de julio de 2013 y 28 de enero de 2014.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se formaliza la compraventa de un inmueble otorgada, como parte vendedora, por una sociedad de capital representada por su Administrador único. La Notaria autorizante reseña la escritura pública de nombramiento de tal Administrador de la sociedad vendedora (con especificación del Notario autorizante, fecha del otorgamiento y de los acuerdos de junta general elevados a público y número de protocolo). Además, advierte sobre la falta de inscripción de tal nombramiento en el Registro Mercantil, emite juicio notarial de suficiencia de facultades representativas del compareciente.

El Registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no figurar inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento del otorgante como Administrador único de la sociedad vendedora, no puede considerarse acreditada su legitimación para representar a la sociedad, aun contando con el juicio de suficiencia de la Notaria autorizante.

El recurrente alega, en síntesis, que, admitida la existencia de la reseña identificativa, el juicio notarial de suficiencia y la congruencia del juicio notarial con el contenido del título presentado, lo establecido en el artículo 98 de la Ley 24/2001, el Registrador al calificar negativamente la escritura lo que hace en realidad, lejos de limitarse a la apreciación de una posible incongruencia, es examinar la corrección del juicio de suficiencia emitido por la Notaria, lo que excede de sus facultades y queda para su eventual examen en el proceso judicial que pudiera iniciar la parte interesada.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la doctrina reiterada recientemente por este centro directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 27 de febrero, 11 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 24 de junio y 8 de julio de 2013, 28 de enero de 2014, 29 de septiembre de 2016 y 15 de diciembre de 2017).

Cuando se trate de personas jurídicas, y en particular, como sucede en este caso, de sociedades, la actuación del titular registral debe realizarse a través de los órganos legítimamente designados de acuerdo con la Ley y normas estatutarias de la entidad de que se trate, o de los apoderamientos o delegaciones conferidos por ellos conforme a dichas normas (vid. Resolución de 12 de abril de 1996, citada expresamente por la Resolución de 12 de abril de 2002). Extremos y requisitos éstos que en caso de que dichos nombramientos sean de obligatoria inscripción en el Registro Mercantil y los mismos se hayan inscrito corresponderá apreciar al Registrador Mercantil competente, por lo que la constancia en la reseña identificativa del documento del que nace la representación de los datos de inscripción en el Registro Mercantil dispensará de cualquier otra prueba al respecto para acreditar la legalidad y válida existencia de dicha representación dada la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales (cfr. artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil). Como señala el Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 20 de mayo de 2008) dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente».

En otro caso, es decir cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001).

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 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, y, entre otras, Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007, para los cargos de sociedades, y Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003, 2 de enero de 2005 y 27 de mayo de 2017, para los apoderados o representantes voluntarios de sociedades). Doctrina que no contradice lo anteriormente expuesto, pues el no condicionamiento de la previa inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del cargo representativo o poder general para la inscripción del acto de que se trata no puede excusar la necesaria acreditación de la existencia y validez de la representación alegada, en nombre del titular registral, para que el acto concreto pueda ser inscrito sin la directa intervención de dicho titular registral (cfr. artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

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.<sup>a</sup> del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en el Registro Mercantil 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 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, 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.

La inscripción del nombramiento o poder en el Registro Mercantil no es precisa para la válida existencia del nombramiento o poder, aunque sí para su plena eficacia frente a terceros, incluso de buena fe (cfr. artículos 21 del Código de Comercio y 9 del Reglamento de Registro Mercantil). La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998).

En consecuencia, el hecho de que el nombramiento del Administrador de la sociedad surta efectos desde su aceptación sin necesidad de su inscripción en el Registro Mercantil, a pesar de ser ésta obligatoria, no excusa de la comprobación de la concurrencia de los requisitos legales exigibles en cada caso para apreciar la válida designación del mismo. Es decir, para que el nombramiento de Administrador produzca efectos desde su aceptación, háyase o no inscrito dicho nombramiento en el Registro Mercantil, es preciso justificar que dicho nombramiento es además válido por haberse realizado con los requisitos, formalidades y garantías establecidas por la legislación de fondo aplicable.

No se trata, en resumen, de oponibilidad o no frente a tercero, de buena o mala fe, del nombramiento de administrador no inscrito, sino de acreditación de la validez, regularidad y plena legitimación del que actúa en representación del titular inscrito en el Registro de la Propiedad en base a un nombramiento que no goza de la presunción de validez y exactitud derivada de la inscripción en el Registro Mercantil y que, por tanto, en principio responde a una situación contraria a la que publica dicho Registro Mercantil con efectos frente a todos desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» (artículos 21.1 Código del Comercio y 9 del Reglamento del Registro Mercantil), y por tanto también frente al que conoce la falta de inscripción de dicho nombramiento pues consta en la propia escritura.

Por tal razón en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de Administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al Notario autorizante de la escritura deba contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de Administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil y que, en el presente caso, se hallan en contradicción con la representación alegada en la escritura calificada. Así lo exige también la transparencia debida en el ejercicio de la representación, ya sea voluntaria u orgánica, a los efectos legalmente prevenidos: identificación de los sujetos en el tráfico jurídico,



control de cobros y pagos, prevención del blanqueo de capitales, responsabilidad civil, administrativa y penal de los Administradores y en general el control público de las transmisiones de activos.

3. En el presente caso, la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de Administrador no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura de compraventa calificada, pues no resultan los datos que acreditan el cumplimiento de los requisitos legalmente previstos para que pueda reputarse válido el nombramiento y que, de haberse presentado la escritura en el Registro Mercantil, y haberse inscrito, habrían sido objeto de calificación por el Registrador Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 18 de septiembre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.