

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011535

RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*(BOE de 12 de diciembre de 2022)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Donación. Intervención de una sociedad representada por su administrador único, nombrado en escritura de la misma fecha ante el mismo notario, haciéndose constar que se encuentra pendiente de inscripción.**

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, 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. La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales 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, y a diferencia también de lo que sucedía con la redacción del Reglamento del Registro Mercantil anterior de 1956, 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.

PRECEPTOS:

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

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 9, 18, 20, 38, 40, 222.8 y 322 y ss.

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. 51 y 383.

RD 1784/1996 (Rgto. Registro Mercantil), arts. 4, 7, 9, 11, 12, 77 a 80, 94, 108, 109, 111 y 192.

En el recurso interpuesto por don F. J. G. L., abogado, en nombre y representación de «Restauración Hermanos Puga, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 1, don José Antonio Ruiz-Rico Díez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de mayo de 2022 por el notario de Granada, don Antonio Martínez de Mármol Albasini, se otorgó donación por la sociedad «Restauración Hermanos Puga, S.L.», a favor de los cónyuges don A. P. R. y doña E. L. G.

Dicha sociedad estaba representada por su administrador, único don A. P. L., nombrado en escritura de la misma fecha ante el mismo notario, haciéndose constar por éste lo siguiente: «El nombramiento y sus facultades para este acto resultan de la escritura otorgada en esta misma fecha ante mí, por la que se ha declarado la unipersonalidad de la sociedad y ha sido nombrado el compareciente como administrador único de la misma, por tiempo indefinido, cuyo cargo ha aceptado, teniendo todas las facultades inherentes al cargo.–Dicha escritura se encuentra pendiente de inscripción, de cuyas consecuencias yo, el Notario, les advierto expresamente». También se hacía constar en la escritura lo siguiente: «Y queda facultado expresamente, por ser el administrador a su vez el socio único de la sociedad, autorizando como tal esta donación, con carácter de junta general universal y extraordinaria (...) Y yo, el Notario, con la advertencia de la necesidad de tener su cargo inscrito en el Registro Mercantil, juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la donación que se instrumenta en esta escritura».

II

Presentada el día 22 de julio de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento. (Art. 18 y 19-Bis Ley Hipotecaria.)

Notario: Antonio Martínez del Mármol Albasini. N.º 1735/2022 de protocolo.

Fecha de autorización: 20/05/2022. Lugar. Granada.

Fecha de presentación: veintidós de julio del año dos mil veintidós.

Asiento: 1103 Diario: 98. Entrada: 7300.

Presentante: F. E., L. M.

Hechos:

I El día 22/07/2022, bajo el asiento número 1103 del Diario 98 y con entrada n.º 7300, fue presentado el citado documento.

II Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art.º 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho:

Fundamentos de Derecho.

Tal y como el Notario autorizante del título advierte expresamente no consta inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento y facultades del Administrador Único de la entidad Restauración Hermanos Puga S.L., de conformidad con el art 323 del Reglamento Hipotecario.

Acuerdo:

Suspendo con fecha de hoy la inscripción solicitada por el/los citado/s defecto/s subsanable/s.

En consecuencia, conforme al art.º 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación.

Contra el anterior acuerdo de calificación podrá (...)

Granada El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Ruiz-Rico Diez registrador/a de Registro Propiedad de Granada 1 a día dos de agosto del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. G. L., abogado, en nombre y representación de «Restauración Hermanos Puga, S.L.», interpuso recurso el día 22 de agosto de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Con fecha 20 de mayo de 2022, en escritura pública ante notario D. Antonio Martínez del Mármol Albasini de Granada, autorizo la compra de todas las participaciones de la entidad referida a favor de D. A. P. L., con DNI: (...), quedando este como Administrador Único de la citada mercantil.

Con fecha 9 de agosto de 2022, se presentó solicitud de inscripción de la escritura referenciada ante el Registro Mercantil de Granada, que se acompaña mediante documento número 1.»

El escrito de recurso se acompañaba de documento acreditativo de la referida solicitud de inscripción de la escritura de nombramiento del administrador.

IV

Mediante escrito, de fecha 31 de agosto de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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 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, 17 de julio y 15 de mayo 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 y 1 de octubre de 2020, 23 y 29 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021 y 3 de enero de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de donación en cuyo otorgamiento interviene una sociedad representada por su administrador único, nombrado en escritura de la misma fecha ante el mismo notario, haciéndose constar por éste lo siguiente: «El nombramiento y sus facultades para este acto resultan de la escritura otorgada en esta misma fecha ante mí, por la que se ha declarado la unipersonalidad de la sociedad y ha sido nombrado el compareciente como administrador único de la misma, por tiempo indefinido, cuyo cargo ha aceptado, teniendo todas las facultades inherentes al cargo.–Dicha escritura se encuentra pendiente de inscripción, de cuyas consecuencias yo, el Notario, les advierto expresamente». También se hace constar en la escritura lo siguiente: «Y queda facultado expresamente, por ser el administrador a su vez el socio único de la sociedad, autorizando como tal esta donación, con carácter de junta general universal y extraordinaria (...) Y yo, el Notario, con la advertencia de la necesidad de tener su cargo inscrito en el Registro Mercantil, juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para la donación que se instrumenta en esta escritura».

El registrador suspende la inscripción solicitada mediante nota de calificación en la que se limita expresar que «tal y como el Notario autorizante del título advierte expresamente no consta inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento y facultades del Administrador Único de la entidad Restauración Hermanos Puga S.L., de conformidad con el art 323 del Reglamento Hipotecario».

El recurrente alega únicamente que, el mismo día, ante el mismo notario, se autorizó la compra de todas las participaciones de la entidad referida a favor del compareciente, quedando éste como administrador único de la citada mercantil, y que, el 9 de agosto de 2022, se presentó solicitud de inscripción de la escritura referenciada ante el Registro Mercantil. Dicha solicitud se acompaña al escrito de recurso.

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 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018, 18 de diciembre de 2019, 1 de octubre de 2020, 29 de junio de 2021 y 3 de enero de 2022, 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, 25 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. Por las anteriores consideraciones, la calificación impugnada no puede ser mantenida, toda vez que la objeción del registrador se refiere únicamente a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento del administrador de la sociedad donante.

Por lo demás, no cabe entrar en las consideraciones que contienen las Resoluciones de este Centro Directivo antes citadas sobre la aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 (según las cuales, y conforme a la doctrina del 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, entre ellos el relativo, en su caso, a la notificación o consentimiento respecto del anterior titular de facultad certificante, con cargo inscrito, a los efectos de

lo establecido en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil; cfr., por todas, las Resoluciones de 29 de junio de 2021 y 3 de enero de 2022); y ello porque, en su calificación, el registrador no ha opuesto ninguna objeción basada en aquél precepto legal (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 22 de noviembre de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.