

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15004 *Resolución de 6 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Vielha, por su negativa a inscribir una escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Igor Ispizua Omar, notario de Markina-Xemein, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Vielha, don Jesús Juez Álvarez, por su negativa a inscribir una escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por don Igor Ispizua Omar, notario de Markina-Xemein, el día 31 de mayo de 2012, número 262 de protocolo, don P. A. E. en nombre y representación de la sociedad «Gausach 2004, S.L.», en concepto de administrador único, procedió a la novación del préstamo formalizado con anterioridad con «Banco Santander, S.A.».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vielha, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Documento de referencia. Clase Documento: documento notarial. Fecha 31 de mayo de 2012. Autoridad: Igor Ispizua Omar.–N.º protocolo 262. Datos sobre su presentación en el Registro. Entrada número 918.–Asiento numero 1078, Diario número 58.–Fecha presentación: 31 de mayo de 2012.–Fecha última aportación: 3 de julio de 2012. Hechos: 1. Se presente escritura en la que el «Banco de Santander, S.A.», y «Gausach, 2004, S.L.», convienen la ampliación y modificación de la escritura de préstamo hipotecaria autorizada en Vielha el día 8 de julio de 2004, por el notario don Luis Ballestín González, número 850 de protocolo, por la cual fueron hipotecadas las fincas registrales 1.777 y 1.781 del término de Gausach. 2. En dicha escritura «Gausach 2004, S.L.» está representada por don P. A. E., administrador único de la sociedad, cargo para el que fue nombrado y aceptó por plazo indefinido en la escritura autorizada en Vielha el día diecisiete de mayo de dos mil cuatro por el notario don José Luis Ballestín González, número seiscientos veintitrés de su protocolo. 3. Se observa que dicha escritura no consta inscrita en el Registro Mercantil según resulta de Información Interactiva del Registro Mercantil de Lleida de fecha dieciocho de julio de dos mil doce. Fundamentos de Derecho. 1. Es competencia y obligación del registrador calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro (artículo 18 Ley Hipotecaria). 2. Artículo 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento Mercantil y Resoluciones de la DGRN de fechas veintitrés de febrero y veintiuno de septiembre de dos mil uno. En virtud de lo cual, acuerdo: Suspender la inscripción de la novación de préstamo hipotecario, por falta de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de

nombramiento de administrador único antes citada. Contra la presente calificación (...). En Vielha, a dieciocho de julio de dos mil doce. El registrador de la Propiedad interino. (Firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Don Jesús Juez Álvarez.»

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el 10 de agosto de 2012, por el notario autorizante, en base a los siguientes argumentos: «I. Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota impugnada, el presente recurso ha de concretarse exclusivamente en decidir si es precisa, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura otorgada por un administrador único de una sociedad mercantil, la previa inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil correspondiente. Fijado así el objeto del presente recurso, no cabe mantener la tesis del registrador de la Propiedad, por los motivos que se señalan a continuación. II. Como punto de partida, es preciso recordar que en el nuevo Reglamento del Registro Mercantil ha quedado suprimida la norma contenida en el artículo 96 del antiguo Reglamento de 14 de diciembre de 1956, por la cual se ordenaba la inadmisión en cualquier oficina pública, de documentos comprensivos de actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, sin que se acreditara tal inscripción. III. La cuestión ahora debatida debe resolverse según la reiteradísima doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado, 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, no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto o negocio jurídico de que se trate. En efecto, el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación, y es a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas 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 o negocio jurídico otorgado por aquel administrador, tal y como viene reconociendo la propia Dirección General de Registros y del Notariado, sin excepción. IV. Como reiteradamente ha señalado la propia Dirección General de Registros y del Notariado, la consecuencia de la no inscripción del cargo de administrador, no es la ineficacia de lo actuado por el mismo. Pero es que la consecuencia, tampoco puede consistir en la eficacia civil de lo actuado, no pudiendo sin embargo los actos realizados por administradores no inscritos, acceder al Registro de la Propiedad, puesto que no existe en realidad ninguna norma que ordene tan grave consecuencia para lo actuado en aquellas condiciones. Esto es así, porque los efectos de la no inscripción del cargo de administrador, se limitan en realidad a la no oponibilidad frente a terceros de lo no inscrito, en tanto no se pruebe que el tercero tenía conocimiento de la discordancia registral. Es decir, en el caso concreto de la escritura sometida a calificación, el efecto de la no inscripción, se concretaría en una protección de los terceros que hubiesen contratado con quien aún figura como administrador de la sociedad en el Registro Mercantil, de modo que la misma mercantil no podría alegar el cese del antiguo administrador que no hubiese sido objeto de inscripción como motivo de la invalidez de lo actuado por éste. Es esa la interpretación más ajustada a Derecho, de lo dispuesto en los artículos 20 y 21 del Código de Comercio y la interpretación que vienen manteniendo sin excepción, la propia Dirección General de Registros y del Notariado. V. No es admisible entender que quien únicamente puede calificar la validez y regularidad de los nombramientos de los administradores es el Registrador Mercantil o, en su defecto, el Registrador de la Propiedad. Esta calificación le hace el propio notario autorizante tanto de la escritura de elevación a público del acuerdo de nombramiento como, en el caso que nos ocupa, la escritura que contenga lo actuado por el administrador no inscrito. Ello aún más, si cabe, desde la entrada en vigor del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. De acuerdo con este precepto “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. La reseña por el notario 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". Queda fuera de toda duda, porque ni siquiera es objeto de recurso, que en la escritura objeto de calificación, se hace una reseña exacta del documento en cuya virtud acredita el administrador de la sociedad su representación, y se acompaña dicha reseña del juicio de suficiencia del notario autorizante para la realización del acto contenido en la escritura. VI. Toda la doctrina reseñada en los apartados anteriores ha sido puesta de relieve sin excepciones, en numerosas Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado. Valga por todas, la de 17 de diciembre de 1997, 3 de febrero de 2001, 1 de agosto y 21 de septiembre de 2005, y 13 de noviembre de 2007. De todas estas Resoluciones del Centro Directivo, llama especialmente la atención, la remisión por el propio registrador calificador, a las Resoluciones de 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001. En cuanto a la primera, resulta evidente la falta de lectura de la misma por el funcionario calificador, puesto que no hace más que reiterar la doctrina reseñada en los apartados anteriores, llegando a señalar literalmente que "Ciertamente la inscripción de tal cargo (el de administrador) es obligatoria, pero como el incumplimiento no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad, tal incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al registrador de la Propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador". La remisión a la segunda Resolución es del todo improcedente por no tener prácticamente relación con el caso que nos ocupa, puesto que la Dirección General de Registros y del Notariado, en este caso, se limita a ratificar la postura del registrador de la Propiedad, para no inscribir un acto otorgado por unos administradores cuyo cargo no estaba vigente en el momento del otorgamiento. VII. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tienen los registradores de ajustar su calificación al contenido de las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme, 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 recuerda la Resolución de 10 de noviembre de 2006, al margen de la modificación del criterio mantenido por la Dirección General de Registros y del Notariado, en alguna reciente Resolución aislada. 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 conforme al artículo 313 de la Ley Hipotecaria».

IV

Doña Carmen Rosich Romeu registradora del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Lleida y accidental del registro de la Propiedad de Vielha emitió informe el 14 de agosto de 2012, ahondando en los argumentos de la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General el 17 de agosto de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 98 de la Ley 24/2001; 20 y 21 del Código de Comercio; 32, 215, 233 y 249 del Real Decreto Legislativo 1/2012, del Texto Refundido de las Sociedades de Capital; 4, 7, 94, 111 y 192 del Reglamento del Registro Mercantil; Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de diciembre de 1997; 3 y 23 de febrero de 2001; 12 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2007, 27 de febrero (2.^a), 11 de junio (2.^a) y 5 de octubre

(2.ª) de 2012; Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Segovia de 25 de julio de 2008; y la Sentencia de 25 de octubre de 2006 de la Audiencia Provincial de Valencia.

1. En el presente recurso se debate, como única cuestión, si es posible la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura en la que la sociedad compradora, actúa por medio de su representante, administrador único de la misma, el cual no tiene inscrito en el Registro Mercantil su cargo. El notario autorizante, al establecer juicio sobre la suficiencia de la representación, hace la expresa salvedad de la necesidad de inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil.

2. Ciertamente 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 y más genéricamente pero decisivamente del artículo 103 de la Constitución. En principio, el cumplimiento por el notario de los deberes que le impone el repetido artículo 98 facilita la prueba de la representación ante el Registro y, por expresa disposición del legislador, impide al registrador hacer un examen más detenido de la existencia y suficiencia de la representación pero no le dispensa de practicar el asiento –con arreglo a los principios de celeridad y defensa del interés público en que hay que comprender también el interés de los usuarios para cuya defensa y protección, no en último sino en primer término, fueron pensados tanto los notarios públicos como los Registros de la Propiedad– si de los datos que resultan de la escritura, o que pueda procurarse por sí mismo, le permiten asegurarse completamente de la existencia, suficiencia y subsistencia de la representación alegada: de la misma forma que –aun faltando el cumplimiento de todos los deberes por parte de notario prevenidos en el artículo 98– se entenderían automáticamente subsanados con la presentación de las escrituras y documentos originales de los que resulte la representación (que el precepto prohíbe al registrador exigir pero no a la parte aportar). Estamos, en efecto, sólo ante formas de facilitación de la prueba que habían sido ya utilizadas –aunque ciertamente con un grado de vinculación diferente ya que el registrador siempre puede prescindir de ellas– en los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario.

3. Por lo demás, es doctrina de este Centro Directivo que en estos casos los recursos han de ser evitados, y con ello las consiguientes molestias a los usuarios, siempre que los registradores, antes de poner la nota, consultando directamente el Registro Mercantil, puedan procurarse los datos que sean necesarios para practicar la inscripción por cuanto les resultan fácilmente accesibles. El «principio de rogación registral, en efecto, se ha dicho recientemente por este Centro, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquélla que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los Registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas». Un principio, por lo demás, que ha «recogido ejemplarmente el artículo 80.2 de la nueva Ley del Registro Civil cuando veda a administraciones y funcionarios exigir a los ciudadanos la presentación de certificados registrales siempre que los datos obren en su poder o fuere posible su obtención directamente por medios electrónicos». Doctrina, por lo demás, «perfectamente

compatible con los principios que tradicionalmente vienen organizando el Registro de la Propiedad. No se perjudica, en efecto, la rogación –ya que el Registro no inscribe lo que no se le pide sino que, en todo caso, no inscribe lo que se le pide (y no procede)– ni tampoco a la prioridad (ya que no se da prioridad a alguien que no la pide sino que se impide que quien no tenga derecho a ella, y la solicite, pueda llegar a conseguirla)». No existe por ello, en tales supuestos, «rogación de oficio alguna de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, sino sólo toma en consideración de datos necesarios, oficiales y públicos, que no pueden producir por sí mismos ninguna inscripción independiente de derechos pero que sí enervan (o limitan) la eficacia entre partes o contra terceros de los mismos títulos que se quiere inscribir».

4. El problema está, en este caso, hecho que por lo demás reconoce el recurrente –lo que precisamente justifica la salvedad que hace el notario– en que el nombramiento del administrador no se ha inscrito en el Registro Mercantil; o, expuesto el asunto con más precisión, si, en general, en casos como el presente, es o no exigible legalmente la inscripción en el Registro Mercantil.

Es principio básico de nuestro sistema registral derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no sólo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias, derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución, de las de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (cfr. artículos 38, 32, 34 de la Ley Hipotecaria).

Este necesario control registral de la debida intervención del titular registral en los actos inscribibles que le afectan exige, de acuerdo con la doctrina tradicional de este Centro Directivo, que en los casos en los que no actúe por sí, sino a través de sus legítimos representantes, la calificación registral sobre la debida intervención del titular registral deba proyectarse sobre la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de la representación en los términos legalmente previstos y de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo (vid. artículo 98 de la Ley 24/2001, reformado por ley 24/2005 y Resoluciones citadas en los vistos).

5. Lógicamente cuando de representaciones o apoderamientos de personas físicas se trate, la existencia de la representación y la legitimación del representante o apoderado para actuar en nombre del titular registral (que no la suficiencia de la representación que aquí, por lo demás, no se pone por la registradora en cuestión) 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). De ahí que en caso de sustitución de poder se exija la identificación del poderdante originario en todo caso, y no sólo del apoderado sustituyente (vid. Resolución de 11 de junio de 2004).

Pero 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, 3 de febrero de 2001, y 23 de febrero de 2001).

6. Es reiterada doctrina de este Centro Directivo de 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 y 4 y 94.1.4.º del Reglamento del Registro Mercantil, 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 Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 23 de febrero de 2001 y 13 de noviembre de 2007 y, para los cargos de sociedades, entre otras, Resolución de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003 y 2 de enero de 2005 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 94.1.5ª 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. artículo 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).

7. Las normas protectoras del tercero de buena fe que adquiere de representante con cargo no inscrito, o incluso extinguido (vid. artículo 1738 del Código Civil), no son, sin embargo, suficientes en estos casos, en tanto en cuanto no se desvirtúa la presunción de validez y exactitud del contenido registral a través de los actos y acuerdos adoptados por la sociedad con los requisitos y garantías exigidos por la legislación mercantil que permitan concluir la congruencia de dicho nombramiento con la situación que publica el Registro Mercantil y la plena legitimación del otorgante para actuar en nombre de la sociedad evitando el acceso de situaciones claudicantes al Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, y 20.1, en cuanto a la presunción de exactitud y validez del contenido registral, 21, en cuanto a los efectos de la publicidad registral, y 22.2 en cuanto a la inscripción obligatoria del nombramiento y cese de administradores y poderes generales, todos del Código de Comercio, y concordantes 4, 7, 8, 9 del Reglamento de Registro Mercantil). Entender lo contrario, supondría, como ya había declarado la Resolución de este Centro Directivo de 21 de septiembre de 1992 «la derogación de una Institución legal de protección del tráfico jurídico, como es el Registro Mercantil, basado en la publicidad incondicionada de su contenido (ex artículo 20 del Código de Comercio) en aras de la protección de una confianza, si no negligente sí, al menos, carente de verdadera consistencia y claramente subordinada a la eficacia que deriva de los pronunciamientos registrales».

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 BORME (artículo 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.

8. De ahí que 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, y, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil, y 222.8 de la Ley

Hipotecaria y 110.1 de la Ley 24/2001); 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.

9. En el presente caso, la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de administrador no puede estimarse suplida por la reseña que hace el notario autorizante a fin de acreditar la realidad y validez de su nombramiento. En efecto, si bien es cierto que a tal efecto constan los datos identificativos de la escritura de la que resulta la elevación a público de su nombramiento, sin embargo 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.

En consecuencia, 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, 6 de noviembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.