

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14307 *Resolución de 14 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 32 a inscribir una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Juan José de Palacio Rodríguez, notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 32, doña Paloma Parra Martínez, a inscribir una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Juan José de Palacio Rodríguez, el día 9 de julio de 2015, con número 1.006 de protocolo, la sociedad «Prinibe, S.L.», representada por uno de sus administradores solidarios, don J. G. B., vendió el pleno dominio de la finca registral número 80.595 del Registro de la Propiedad de Madrid número 32, a la sociedad mercantil «Residencial Praga, S.L.», representado por su administrador único, don B. B. M., haciéndose constar expresamente por los administradores de ambas sociedades, a efectos de lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, «que el bien objeto de la presente escritura no tiene la condición de activo esencial de la sociedad; y que, en cualquier caso, el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado por la entidad».

Mediante acta autorizada por el mismo notario el día 30 de julio de 2015, con el número 1.192 de protocolo, comparece don A. N. A., como persona física representante de la entidad «Tresni, S.L.», administradora solidaria de la sociedad vendedora, «Prinibe, S.L.»; manifiesta que leída la citada escritura de compraventa de fecha 9 de julio de 2015, se observa, entre otros extremos, que no se aportó el preceptivo acuerdo de la junta general aprobando la venta del único activo de la sociedad, habiéndose manifestado que no tenía condición de esencial ni suponía un valor superior al 25% de los activos de la compañía, y solicita que el referido notario requiera a don J. G. B. para que aporte el preceptivo certificado del acuerdo de la junta general de socios, aprobando y autorizando la venta de la finca objeto de venta, para su incorporación a la escritura de compraventa. Dicho requerimiento es atendido por el notario autorizante el día 31 de julio de 2015.

Mediante otra acta autorizada por el mismo notario, don Juan José de Palacio Rodríguez, el día 30 de julio de 2015, bajo el número 1.193 de protocolo, comparece el referido don A. N. A., en el mismo concepto indicado en el acta anterior, para hacer constar que la finca objeto de la venta constituye el único inmueble de la sociedad vendedora y es activo esencial de la compañía, excediendo su importe del 25% del valor de los activos de la compañía, requiriendo al notario autorizante para que, de forma reglamentaria, notificara dichos extremos al administrador único de la sociedad compradora, don B. B. M.

II

La escritura pública de compraventa fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Madrid número 32 el mismo día de su autorización, esto es, el día 9 de julio de 2015, causando entrada el día 10 de julio de 2015, bajo el asiento de presentación número 1064 del Diario 30, entrada 1153/2015. El día 24 de julio de 2015 se presentó en el Registro copia autorizada en soporte papel de la escritura, acompañada de carta de

pago del impuesto, y el 31 de julio de 2015, fueron presentadas por don A. N. A. las dos actas de notificación y requerimiento antes indicadas. Dichos documentos fueron objeto de la siguiente calificación negativa: «Registro de la Propiedad de Madrid 32 Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: Hechos: Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe entiende que procede Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los motivos que previa relación de los antecedentes de hecho que se detallan en la siguiente nota extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por Don/Doña B. F., M., el día diez de julio del año dos mil quince, bajo el asiento 1064, del Diario 39 y número de entrada 1153, que corresponde al documento otorgado por el notario de Madrid Don/Doña Juan José de Palacio Rodríguez, con el número 1006/2015 de su protocolo, de fecha 09/07/2015, aportada copia autorizada en soporte papel acompañada de carta de pago del impuesto el día 24/07/2015, en unión de copias de dos actas de notificación y requerimiento autorizadas por el indicado Notario de Madrid, el día 30/07/2015 números 1.192 y 1.193, aportadas a este Registro el día 31/07/2015, por don A. N. A., ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente: Antecedentes: En la escritura presentada la entidad “Prinibe, S.L.” representada por don J. G. B., en su calidad de Administrador solidario de la sociedad, cargo para el cual fue reelegido por tiempo indefinido, por acuerdo adoptado en la Junta General Universal celebrada el día tres de noviembre de dos mil cinco, elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don José Rivas Guardo, el día 10 de diciembre de 2.013, sin que le haya sido exhibida al Notario copia autorizada de la escritura de reelección, vende la finca registral número 80.595: Urbana: Situada en Madrid, (...), a la entidad “Residencial Praga, S.L.”, que la compra representada por su Administrador Único, don B. B. M., que la compra por el precio de cuatrocientos noventa mil euros. El Administrador representante de la entidad vendedora, don J. G. B., hace constar que el bien objeto de la escritura no contiene la condición de activo esencial de la sociedad y que en cualquier caso el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado por la entidad. D. B. B. M., Administrador Único de la entidad compradora “Residencial Praga. S.L.”, hace constar que el bien objeto de la escritura no tiene la condición de activo esencial de la sociedad; y que, en cualquier caso el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado por la sociedad. Se aportan con fecha 31/07/2015 copias de dos actas de notificación y requerimiento autorizadas el día treinta de julio de dos mil quince por el Notario de Madrid don Juan José De Palacio Rodríguez, números 1.192 y 1.193, dirigida la primera a D. J. G. B. y la segunda a “Residencial Praga, S.L.», en las que D. A. N. A., como persona física de la entidad mercantil “Tresni, S.L.”, reelegida por tiempo indefinido Administradora Solidaria de la entidad vendedora “Prinibe, S.L.”, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Rivas Guardo, el día diez de diciembre de dos mil trece, bajo el número 1.488, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, manifiesta que la finca registral número 80.595, constituye el único inmueble y es activo esencial de la Compañía. Fundamentos de Derecho Se suspende la práctica de la inscripción solicitada porque siendo dos los Administradores Solidarios de la entidad vendedora resulta que en la escritura de venta presentada por el Administrador Solidario compareciente se manifiesta que la finca vendida, registral número 80.595, no es activo esencial de la entidad vendedora y que en cualquier caso el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado por la entidad, y sin embargo en actas notariales de notificación y requerimiento autorizadas el día 31/07/2015 por don Juan José De Palacio Rodríguez, números mil ciento noventa y dos y mil ciento noventa y tres, por D. A. N. A., persona física representante del otro Administrador Solidario de la vendedora, la entidad mercantil “Tresni, S.L.”, aportadas a este Registro el día 31/07/2015,

por don A. N. A., se manifiesta que la finca vendida sí constituye activo esencial de la vendedora y que es el único inmueble de la misma, y ello en base a lo dispuesto en el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción introducida por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (que entró en vigor el día 24 de diciembre de 2014, según su disposición final cuarta), dispone que “Es competencia de la junta general deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos: [...] f) La adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales. Se presume el carácter esencial del activo cuando el importe de la operación supere el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado”. El precepto es aplicable a las adquisiciones o enajenaciones de activos de cualquier tipo (es decir, de bienes o de derechos) por parte de las sociedades de capital. Se aplica a las adquisiciones o enajenaciones producidas a partir del 24 de diciembre de 2014, inclusive. Habrá que estar a la fecha de la escritura pública, salvo que se acredite de manera fehaciente que la transmisión tuvo lugar antes del otorgamiento de la escritura. Existiendo contradicción entre la manifestación efectuada por el Administrador Solidario de la entidad vendedora “Prinibe, S.L.” compareciente en la escritura de venta, en la que declaró que la finca vendida no es activo esencial de la sociedad y la manifestación realizada por el otro Administrador Solidario de la misma entidad vendedora en las actas notariales de requerimiento y notificación que se aportan, en la que manifiesta que la finca transmitida sí es activo esencial de la sociedad vendedora y que es el único inmueble de la misma, para poder practicar la inscripción de la escritura de venta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción introducida por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (que entró en vigor el día 24 de diciembre de 2014, según su disposición final cuarta), será necesario que se acredite que la junta de la sociedad ha autorizado expresamente la enajenación (mediante certificación del acuerdo de la junta expedida por su secretario, cuya firma deberá estar legitimada notarialmente, o mediante copia del acta notarial de la junta, en su caso. Contra esta calificación (...) Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Madrid, treinta y uno de julio del año dos mil quince. La Registradora (firma) Fdo.: Paloma Parra Martínez».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió ésta a la registradora de la Propiedad de Moralzarzal, doña Sara Isabel Jarabo Rivera, quien extendió nota de calificación el día 4 de septiembre de 2015, en la que confirmó la calificación de la registradora sustituida con los siguientes fundamentos de Derecho: «Artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 160 de la Ley de Sociedades de Capital; la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. Existiendo contradicción entre la manifestación efectuada por el Administrador Solidario de la entidad vendedora Prinibe, S.L. compareciente en la escritura de venta, en la que declaró que la finca vendida no es activo esencial de la sociedad y la manifestación realizada por el otro Administrador Solidario de la misma entidad vendedora en las actas notariales de requerimiento y notificación que se aportan, en la que manifiesta que la finca transmitida sí es activo esencial de la sociedad vendedora y que es el único inmueble de la misma, para poder practicar la inscripción de la escritura de venta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, en su nueva redacción introducida por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (que entró en vigor el día 24 de diciembre de 2014, según su disposición final cuarta), será necesario que se acredite que la junta de la sociedad ha autorizado expresamente la enajenación mediante certificación del acuerdo de la junta expedida por su secretario, cuya firma deberá estar legitimada notarial mente, o mediante copia del acta notarial de la junta, en su caso».

IV

El día 25 de septiembre de 2015, causó entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 32 escrito formulado por don Juan José de Palacio Rodríguez, notario de Madrid, contra la calificación sustituida con alegación de los siguientes fundamentos jurídicos: «Fundamentos de Derecho Previo.—Como cuestión previa debe ponerse de manifiesto que el documento ha sido calificado fuera de plazo, ya que fue presentado en el RP n.º 32 de Madrid el día 10 de julio y la calificación está fechada el día 31 del mismo mes, habiendo transcurrido el plazo de 15 días previsto al efecto. Primero.—No se alcanza a comprender cómo un negocio jurídico totalmente pleno de eficacia, puede ponerse en cuestión por un acta de manifestaciones unilateral realizada por otro administrador solidario, distinto del otorgante. Tal acta no da fe, son manifestaciones sin más valor que eso. La calificación ahora recurrida se extralimita, en tanto en cuanto el artículo 18 de La Ley Hipotecaria establece que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”. No existe doctrina que establezca que dos administradores solidarios deban actuar conjuntamente, por lo cual la actuación de uno solo, como es unánimemente admitido, obliga a la Sociedad, frente a todo tercero que haya obrado de buena fe y sin culpa como así lo exige el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante LSC). Tampoco entiende el notario que ahora recurre la cita que se hace del artículo 160.f, ya que no deroga lo previsto en el artículo 234.2 de la LSC. Si la sociedad vendedora o el otro administrador solidario advierten alguna incorrección en la actuación del administrador firmante del negocio jurídico, deberán pedirle responsabilidades en la forma y foro que corresponda, pero nunca poniendo en evidente indefensión a un adquirente a título oneroso de buena fe y de un titular registral que ha confiado plenamente en la licitud de las declaraciones y documentaciones aportadas por su vendedor y a los controles notariales sobre la licitud del negocio, tal como fundamenta la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, número 285/2008. En efecto, a) el vendedor se posicionó y se comprobó la vigencia de su cargo como Administrador solidario de la Compañía; b) Manifestó la cualidad de “no activo esencial” del bien que se transmitía, requisito que hay que cumplir después de la entrada en vigor del artículo 160 de la LSC, tras la reforma de la Ley de 3 de diciembre de 2.014 y que entró en vigor en enero del año en curso; c) la operación que realizó el administrador solidario, Sr. G. B., estaba dentro del objeto social de la Compañía, es decir, que se comprendía dentro de los actos normales de giro o tráfico de la empresa; d) el adquirente la compañía “Residencial Praga, S.L” no hay duda alguna que ostenta la condición de adquirente a título oneroso y de buena fe de un titular registral, que además a todas luces, y en especial del notario autorizante, ha cumplido con la totalidad de las prescripciones que exige la Ley para tal transmisión. Segundo.—Cabe plantear dos cuestiones: por un lado si el contrato es o no inscribible y por otro la validez del mismo en tanto que el acto sea nulo o anulable, según la interpretación que se le dé a la contravención del artículo 160.f en relación con el 161 y el 234 de la LSC. Sin duda este segundo tema debe dilucidarse en los tribunales en coherencia con el artículo 33 de la Ley hipotecaria. La no inscribibilidad por tratarse de un acto anulable obliga a sostener la validez del contrato. Podría plantearse la aparición de un nueva suerte de causa de rescisión por lesión, pero en este caso no procede, ya que quien persigue la ineficacia del contrato, no es la otra parte, sino del mismo órgano de administración, bicéfalo por tratarse de administradores solidarios. Hay que tener en cuenta que la validez de los contratos no puede dejarse al arbitrio de una de las partes contratantes. (1256 CC), que la protección al tercero de buena fe es la base del sistema notarial registral, y que en todo caso la inscripción no convalida actos nulos (33 LH) La voluntad del legislador de involucrar y responsabilizar a la junta general en más actos de gestión sometiéndolos a su autorización, lo es sin perjuicio del artículo 234 de la LSC (en relación con el art 161 LCS). La interpretación de la letra f del artículo 160 de la LSC no puede degenerar en tal nivel de inseguridad jurídica como el que supondría conceder a las Sociedad Anónimas y Limitadas

una facultad unilateral de resolución de cualquier negocio jurídico, en perjuicio de quienes contraten con ellas y no gocen de la misma naturaleza jurídica. Podríamos situarnos en un caso más flagrante, en que formalizada la escritura de compraventa por un administrador único, éste cambia de opinión en cuanto a su juicio o se ha equivocado sobre el carácter esencial o no de un activo, y pasando éste a ser afirmativo, no obtiene aprobación de la junta. En qué situación se encontraría el tercero de buena fe adquirente que ya ha pagado su precio y liquidado sus impuestos. En este caso además existe un ánimo de lucro, que se ve frustrado por un acto o declaración unilateral de su vendedor. El legislador es claro, involucra a la Junta en un acto de gestión como es un acto de disposición (art. 106.f, activos esenciales) y abre la puerta a que estas competencias se amplíen a otros actos de gestión (art. 161), pero en todo caso se reafirma el contenido del artículo 234. En consecuencia el desdoblamiento natural nos debe llevar a la exigencia de responsabilidad de los administradores por parte de la Junta General, y al sostenimiento de la validez del negocio jurídico. En aras a la sostenibilidad de la validez del negocio jurídica, conviene recordar la teoría del “Título y del Modo”. El negocio jurídico estaría perfeccionado y consumado, ya que el adquirente goza de justo título y de posesión por el valor traditorio de la escritura pública (artículo 1462. 2 del Código Civil y STS de 25 de noviembre de 2013). Aun cuando el negocio no se hubiera consumado, también podría aludirse a un principio del derecho negocial y registral, como es el principio de prioridad (“prior tempore, potior iure”), y que en sede del contrato de compraventa, está claramente patente en el artículo 1473 del Código Civil al otorgar mejor derecho al adquirente con escritura pública de fecha anterior, a falta de inscripción registral. Siguiendo esta solución jurídica, el derecho derivado de la escritura cuya calificación se recurre, tiene “mejor derecho” que otra de fecha posterior e igual contenido. En este caso, si cabe, la diferencia de valor es todavía más patente, pues el superior valor y efectos de una escritura abruman los de un acta. Tercero.–Conviene aclarar dos estadios para dibujar la frontera entre la Junta General y el órgano de administración. En primer lugar, la determinación o no de qué activo es esencial, y en segundo lugar, la aprobación de los actos de disposición de activos que hayan sido calificados como esenciales. La segunda de las tareas, reside en la junta general (art 160.f), pero la determinación de si un activo es o no esencial, y su sometimiento en caso afirmativo a aprobación de la junta, no puede ser sino del órgano responsable de la gestión y administración de la sociedad. En el caso que nos ocupa, los administradores solidarios. Si la determinación del carácter esencial se atribuyese a la Junta general, sería tanto como exigir acuerdo para toda clase de actos, lo cual sería incompatible con la agilidad del tráfico. La determinación del carácter esencial, además, se ha configurado como un concepto relativo y poco determinado, subjetivo de quien lo formula. La presunción del carácter esencial vinculando su valor a un determinado porcentaje arbitrario es cuando menos desafortunada (el 25%, por qué no el 50% o el 10%, como preveía el art 41 de la LSA para adquisiciones onerosas posteriores al acto fundacional, hoy art. 64 de la LSC). Perfectamente podría haberse objetivado por su naturaleza en relación con el objeto social. Los bienes que pudieran considerarse existencias, ya sea como materia prima o como producto, pasando por sus estadios intermedios, no deberían considerarse en ningún caso activos esenciales, como puede observarse en la estructura contable de un balance. El carácter esencial, debería ponderarse en relación a su naturaleza de activo de inversión a largo plazo vs el circulante. Un error o no en la apreciación, que como entendemos, es subjetiva y relativa no debe tener consecuencias perjudiciales más allá del ámbito interno. Cuarto.–La Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha pronunciado en esta cuestión, en la misma línea que el recurso que nos ocupa, baste como ejemplo la resolución de 15 de Junio de 2.015 (B.O.E. de 10 de Agosto de 2.015), la resolución de 8 de Julio de 2.015 (B.O.E. de 12 de Agosto de 2.015). Otras tres Resoluciones de 26 de Junio de 2.015 (B.O.E. de 11 de Agosto de 2.015). Y otra más de 10 de Julio de 2.015 (B.O.E. de 13 de Agosto de 2.015). Ante la exigencia o no de la declaración derivada del artículo 160 de la LSC que exige acuerdo de Junta General para “la adquisición, la enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales”, y que fue incorporada a la LSC mediante la Ley 31/2.014, de 3 de Diciembre, por la que se

modifica aquella para la mejora del gobierno corporativo, la Dirección General, variando su postura inicial de anteriores resoluciones concluye que, aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo, transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el Notario con su deber de velar por la adecuación del negocio a la legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. artículo 234.2 de la LSC). Y todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate. Entiende el Centro Directivo que el artículo 160 del texto refundido de la LSC no afecta a el ámbito de representación de los administradores, que se extiende a todos los actos comprendidos o consecuentes con el objeto social. El artículo 160.f no ha derogado en ningún caso el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe, por tanto, ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción».

V

La registradora emitió su informe y, mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2015, remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 66 y 324 de la Ley Hipotecaria; 160, 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital; 17 bis de la Ley del Notariado; 198.1.5.º del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de noviembre de 2001, 2 de enero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 12 de noviembre de 2010, 1 y 6 de julio de 2011, 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012, 7, 8 y 28 de mayo, 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013 y 11 y 26 de junio, 8, 10, 27, 28 y 29 de julio y 23 de octubre de 2015.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) El día 9 de julio de 2015 se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa otorgada el mismo día por la cual uno de los administradores solidarios de una sociedad de responsabilidad limitada vende determinada finca haciendo constar, a efectos de lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, «que el bien objeto de la presente escritura no tiene la condición de activo esencial de la sociedad; y que, en cualquier caso, el importe de la presente no excede del veinticinco por ciento del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado por la entidad».

b) El día 31 de julio de 2015 se presentaron en el mismo Registro copias de dos actas autorizadas el día 30 de julio de 2015 por el mismo notario autorizante de la referida escritura de compraventa, en las que otro de los administradores solidarios manifiesta que la finca vendida constituye el único inmueble y es activo esencial de la sociedad vendedora.

c) La registradora suspende la inscripción de la venta por entender que es necesario que se acredite la autorización expresa de la venta por la junta general, al existir contradicción entre la manifestación realizada por el administrador otorgante de la escritura de venta y la realizada por el otro administrador solidario de la compañía en las actas presentadas al Registro.

2. Como cuestión previa debe tenerse en cuenta que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, como en este caso la relativa al carácter extemporáneo que el mismo atribuye a la calificación, si bien cabe recordar que la falta de acreditación del pago del impuesto (o de la presentación del documento en oficina competente, a los efectos del pago, exención o no sujeción del impuesto) obliga al registrador a suspender la calificación e inscripción, de conformidad con los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria (cfr., entre otras, las Resoluciones de esta Dirección General de 3, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 22 de mayo de 2012 y 28 de octubre y 8 de noviembre de 2013). Por ello, mientras no se presente en el Registro de la Propiedad el pertinente documento acreditativo del pago del impuesto al que en su caso esté sujeto el negocio jurídico documentado no puede el registrador iniciar su labor calificadora, computándose el plazo de quince días al que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria desde ese momento.

3. Por lo que se refiere al fondo de la cuestión planteada en la calificación, este mismo Centro Directivo (Resoluciones de 11 de mayo de 1999, 13 de noviembre de 2001 y 2 de enero de 2005) ha advertido del limitado alcance que debe darse a los documentos presentados en los Registros al objeto, no de obtener o lograr la calificación de otro, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar dicha calificación, y que no deben interferir en ésta pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de obtener un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o la prohibición de disponer.

En el presente caso, lo que se presenta en el Registro después de la escritura calificada son dos actas (de notificación y requerimiento), a instancia de uno de los dos administradores solidarios de la sociedad vendedora, con objeto de poner en conocimiento de la registradora que el bien enajenado constituye activo esencial de la sociedad, al ser el único inmueble que forma parte del patrimonio social. Tales documentos no constituyen en modo alguno títulos inscribibles, circunstancia que por sí sola lo excluye de presentación en el Libro Diario, sin que por tanto puedan ser tenidos en cuenta por la registradora en el ejercicio de su función calificadora, pues conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los registradores calificarán las escrituras públicas, «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

Descartada la posibilidad de tomar en consideración las referidas actas notariales, la registradora en el ejercicio de su labor calificadora debe atender únicamente a la escritura pública de venta primeramente presentada, la cual cumple todos los requisitos para su inscripción en el Registro, pues, como ha tenido ocasión de poner de relieve de modo reiterado esta Dirección General en recientes Resoluciones (Resoluciones de 11 y 26 de junio y 8, 10, 27, 28 y 29 de julio y 23 de octubre de 2015) a propósito de la interpretación que ha de darse al artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, «(...) debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se

trate». Y concluye que «Resumidamente, el artículo 160 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave. No existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave. No obstante, la omisión de esta manifestación expresa no es por sí defecto que impida la inscripción». Por lo demás, según esta misma doctrina, el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarrollo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal). Pero en el presente caso no existe elemento alguno que pueda ser tenido en cuenta para llevar a cabo esta calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 14 de diciembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.