

**13690** *RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por don Gerrard Caine, contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona XI, don Heliodoro Sánchez Rus, a inscribir un acta de notificación de revocación de poderes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eduardo Molina Sánchez, en nombre y representación de don Gerrard Caine, contra la negativa del Registrador mercantil de Barcelona XI, don Heliodoro Sánchez Rus, a inscribir un acta de notificación de revocación de poderes.

## Hechos

### I

El día 7 de noviembre de 1995, don Juan José Núñez Gutiérrez, actuando, según manifestaba, en interés de la sociedad mercantil «Abi Caravans, Sociedad Anónima», siguiendo instrucciones de su Administrador único, don Gerrard Caine, extremo que acreditaría documentalmente donde fuere necesario, otorgó un acta de notificación y requerimiento ante el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín, a fin de que éste hiciera entrega a cinco Apoderados de la citada sociedad de sendas cartas suscritas por el mencionado señor Caine, en las que comunicaba a aquéllos la revocación de cualquier poder que tuviesen otorgado a su favor para actuar en representación de «Abi Caravans, Sociedad Anónima».

### II

Presentada el acta en el Registro Mercantil de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «No se practica la inscripción por observarse lo siguiente: El presente documento no contiene acto inscribible. Barcelona, 20 de noviembre de 1995.—El Registrador. Firma ilegible». Figura el sello de don Heliodoro Sánchez Rus.

### III

Con fecha 20 de diciembre de 1995, don Eduardo Molina Sánchez formuló escrito dirigido al Registro Mercantil de Barcelona, en el que alegaba que, de igual forma que causan inscripción los poderes otorgados para actuar en nombre de la sociedad, deben causarlas las revocaciones respectivas, por establecerlo así el artículo 94.5.º del Reglamento del Registro Mercantil, por lo que solicitaba la inscripción del acta notarial de notificación y requerimiento y, subsidiariamente, de no proceder dicha inscripción, por adolecer de cualquier defecto subsanable, la anotación preventiva de dicho documento público. Este escrito tuvo su entrada en el Registro el día 22 de diciembre.

### IV

El día 12 de enero de 1996, don Heliodoro Sánchez Rus, Registrador mercantil número XI de Barcelona, dictó acuerdo de contestación al anterior escrito, en los términos siguientes: «En el recurso interpuesto por don Eduardo Molina Sánchez contra la nota por mí extendida en fecha 20 de 1995, en una copia del acta de notificación y requerimiento autorizada por el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero San Martín el 7 de noviembre de 1995, bajo el número 2.753 de protocolo.

El recurrente se limita a reproducir el contenido del artículo 94, número 5.º, del Reglamento del Registro Mercantil. El defecto debe ser mantenido: El acto sujeto a inscripción es la revocación de los poderes inscritos (artículos 22.2 del Código de Comercio y 94.5.º del Reglamento del Registro Mercantil), no la “notificación” de tal revocación. La inscripción de la revocación únicamente puede practicarse en virtud de escritura pública (artículos 18.1 del Código de Comercio, 95.1 del Reglamento del Registro Mercantil y 144 del Reglamento Notarial), no de un “acta” de notificación y requerimiento. La escritura de revocación deberá ser otorgada por el Administrador con cargo vigente e inscrito (artículos 11.3, y 107 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), no por un mandatario verbal del mismo.

Por todo ello, acuerdo: No haber lugar a la reforma, confirmar la nota de calificación —precisando que el defecto tiene carácter insubsanable—, y, en consecuencia, denegar la práctica de la anotación preventiva solicitada. Contra esta decisión puede interponerse recurso de alzada, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación. Barcelona, 12 de enero de 1996».

Este acuerdo fue notificado con fecha 17 de enero, precisándose que, conforme al artículo 71 del Reglamento del Registro Mercantil, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, podría interponerse recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

### V

Con fecha 17 de enero de 1996, don Eduardo Molina Sánchez interpuso recurso gubernativo, que tuvo su entrada en el Registro el día 19 del mismo mes, contra la calificación efectuada por el señor Registrador mercantil, el 20 de noviembre de 1995, al acta de notificación y requerimiento origen de la calificación recurrida. En el citado recurso se alega, desde el punto de vista formal, que la nota de calificación incumple lo establecido en los párrafos 3 y 6 del artículo 62 del Reglamento del Registro Mercantil, por cuanto no es razonada ni motivada, ni informa al interesado acerca de los derechos que de dicha calificación se desprenden a su favor; y en cuanto al fondo, con base en lo establecido en el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil y en el artículo 18.1 del Código de Comercio, solicita la reforma de la calificación y la inscripción del acta notarial objeto de la misma.

### VI

El 31 de enero de 1996, el Registrador mercantil dictó un nuevo acuerdo, en el que hacía constar: Que la discrepancia de los interesados frente a una nota que atribuya al título defectos que impidan su inscripción ha de canalizarse a través del recurso regulado en los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil; que, fuera del mismo, resulta ocioso cualquier comentario a la calificación del Registrador, porque no hay en el Código de Comercio ni en la Ley Hipotecaria, ni en las normas reglamentarias de desarrollo, referencia alguna a la «contestación a la calificación»; que, atendiendo a tal circunstancia, tal escrito fue considerado como escrito de interposición del llamado recurso gubernativo y motivó la decisión dictada el 12 de enero de 1996; que el escrito remitido con fecha 19 de enero de 1996 se limita a repetir las alegaciones formuladas en el anterior, sin aportar nuevos argumentos que pudieran tomarse en consideración a los efectos de reformar la calificación efectuada. Y que, por todo ello, acordaba confirmar en todos sus términos la anterior decisión de 12 de enero de 1996, denegatoria de la reforma solicitada, pudiendo formularse recurso de alzada, ante la Dirección General, en el plazo de un mes, a partir de la fecha de su notificación, que tuvo lugar el día 2 de febrero.

### VII

Don Eduardo Molina Sánchez, actuando en nombre y representación de don Gerrard Caine, interpuso recurso de alzada contra los escritos del señor Registrador mercantil antes expuestos, y alegaba lo siguiente: Que, en contra de lo afirmado por el señor Registrador mercantil, en el escrito de interposición del recurso gubernativo, de 17 de enero de 1996, sí se contenían nuevas alegaciones respecto del presentado con fecha 22 de diciembre de 1995, como eran las relativas a los defectos de que adolecía la nota de calificación extendidas al pie del documento presentado; que según el artículo 62, en su párrafo 3, del Reglamento del Registro Mercantil, el Registrador, al señalar la existencia de defectos en el título, expresará «todos» los que se observaren, señalando si son o no subsanables, pero que, en este caso, mientras que la calificación de fecha 20 de noviembre de 1995 expresaba que «el presente documento no contiene acto inscribible», en su calificación de fecha 12 de enero de 1996 se señalaba: «... el defecto debe ser mantenido: El acto sujeto a inscripción es la revocación de los poderes inscritos (artículos 22.2 del Código de Comercio y 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil), no la notificación de tal revocación...», por lo que entiende el recurrente que lo que ha entendido el señor Registrador es que el título sí contenía un acto inscribible, que es la revocación de los poderes, pero que no era el título adecuado, lo que exige declarar nula la calificación de fecha 20 de noviembre, por resultar defectuosa y no congruente con la resolución de fecha 12 de enero, en que el Registrador efectúa alegaciones distintas a las contenidas en la primera calificación, la cual adolecía de ninguna motivación; y termina solicitando la revocación de la calificación formulada por el señor Registrador mercantil XI de Barcelona y que se declare procedente la inscripción del acta notarial de notificación y requerimiento.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 22 del Código de Comercio; los artículos 6, 59, 62, 66, 67, 70, 94 y 95 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 26 de junio de 1986.

En el presente recurso se plantea el problema de resolver si es o no inscribible un acta otorgada por quien dice ser mandatario verbal del Administrador de una sociedad y por la que se comunica a determinados Apoderados que les han sido revocados sus poderes.

El defecto alegado por el Registrador para denegar la inscripción debe ser mantenido. En materia de poderes, el acto inscribible es su otorgamiento, modificación, revocación o sustitución (confróntese el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil), no la mera notificación de estos hechos al Apoderado, que permanece en el ámbito de las relaciones entre representante y representado. Asimismo, el título inscribible es, inexcusablemente, la escritura pública, por imperativo del artículo 95 del Reglamento del Registro Mercantil, como modalidad concreta y específica de documento público, por lo que no cabría la documentación de estos hechos a través de un acta.

En consecuencia, la nota de calificación del Registrador, en la que se limita a señalar que el documento presentado no contiene un acto inscribible, no adolece de defectos en cuanto a su contenido, desde el momento en que no está señalando los obstáculos que impiden la inscripción de un acto, que sería posible de no mediar aquéllos, sino que constata la no accesibilidad al Registro, en bloque, del documento presentado. Ni puede considerarse incongruente con la resolución adoptada el día 12 de enero, porque en ésta no se está extendiendo una nota de calificación, sino la defensa de la nota misma frente a las alegaciones del recurrente. Sí debe recordarse, sin embargo, la obligación de consignar en la nota de calificación los recursos que asisten contra ella al interesado (confróntese la resolución de 26 de junio de 1986).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 22 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Barcelona número XI.

**13691** *RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Ruano Martínez, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Granada número 2, doña Pilar Lidueña Gómez, a inscribir una escritura de elevación a escritura pública de contratos privados de compraventa en virtud de apelación de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Sánchez-León Herrera, Procurador de los Tribunales, y de doña María del Carmen Ruano Martínez, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Granada número 2, doña Pilar Lidueña Gómez, a inscribir una escritura de elevación a escritura pública de contratos privados de compraventa en virtud de apelación de la Registradora.

## Hechos

### I

Por escritura que autorizó el Notario de Granada don Julián Peinado Ruano, el 20 de abril de 1993, «Construcciones Valencia, Sociedad Anónima», a través de su representante, y don Rafael Ferrer Cobo, éste en representación de doña María del Carmen Ruano Martínez, casada con don Klaus Klemm, elevaron a escritura pública los siguientes documentos privados: 1. El primero, fechado el 12 de febrero de 1959, por el que «Construcciones Valencia, Sociedad Anónima», vendió a don Juan Martínez Berruero, casado con doña Adoración Reche Galera, una participación indivisa del 12,80 por 100 del edificio número 1 del bloque E, situado en Granada, pago de los Montones o barrio de la Encina, con frente a calle particular, señalado con el número 1, con diversos pactos, entre ellos el de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 del Código Civil, el adquirente usará la cosa común ocupando el piso puerta 6, que en el momento de que, a tenor del artículo 400 del Código Civil, se verifique la división material de la cosa común, al comprador se le entregará el piso señalado con la puerta número 6; que el impago de algunos de los plazos del precio que quedaba aplazado daría lugar a la resolución de la compraventa y que ocupado el piso por el comprador, como arrendatario, el importe mensual del canon arrendatario se aplicará al pago de los plazos aplazados de la compraventa; el comprador, como simple obligación personal, asumió la de solicitar autorización de la entidad vendedora en caso de venta, cesión o transferencia del derecho adquirido, con el único objeto de que aquélla tuviera conocimiento en todo momento de cualquier subrogación que pudiera producirse; 2. Otro, fechado el 17 de octubre de 1971, por el que el Consejero delegado de «Construcciones Valencia, Sociedad Anónima», hace constar que don Antonio Ruano Martínez ha comunicado a la sociedad que ha transferido todos y cada uno de los derechos y obligaciones que dimanar del contrato privado, de fecha 12 de febrero de 1959,

a doña María del Carmen Ruano Martínez, mayor, soltera, que lo suscribe, declarando serle conocido aquél en su integridad y subrogándose en todas las obligaciones dimanantes del mismo.

En la citada escritura, tras reseñar la existencia del primero de los contratos, se hace constar que el allí adquirente, don Juan Martínez Berruero, transfirió a don Antonio Ruano Martínez y, posteriormente, éste transmitió a doña Carmen Ruano Martínez cuantos derechos y obligaciones tenía contraídos el primero con «Construcciones Valencia, Sociedad Anónima», y aclarado que la participación de finca transmitida se concretó en su día en el piso segundo, izquierda, del bloque E del edificio, los otorgantes «dejan protocolizados y elevados a públicos los documentos privados referenciados en los expositivos I y II —los dos reseñados— de esta escritura, en virtud de los cuales doña María del Carmen Ruano Martínez adquiere el pleno dominio de la finca descrita en el expositivo III —el citado piso—, otorgando el vendedor a la compradora carta de pago del precio total».

Por otra escritura, autorizada el 4 de agosto de 1994, por el mismo Notario, don Antonio Ruano Martínez y su esposa, doña Ángeles Ruano Vilchez, previo reconocimiento del documento privado de cesión de derechos y obligaciones derivados del contrato de compraventa incorporado como documento número 2 a la anterior escritura y la certeza de la transmisión, elevaron el mismo a escritura pública.

### II

Presentadas copias de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad número 2 de Granada, fue calificada la primera con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el día 23 de junio pasado, asiento 2.376 del diario 15 de esta oficina, en unión de copia de escritura de reconocimiento, elevación a público y aceptación, ante igual Notario de fecha 4 de agosto de 1994, número 2.231 de su protocolo, y de la de poder de 9 de febrero de 1993, ante el Cónsul de España en Dusseldorf, don Miguel Ángel Vecino Quintana, se suspende la inscripción por los siguientes defectos: Falta de intervención y consentimiento de don Juan Martínez Berruero y su esposa, doña Adoración Reche Galera, primer comprador del piso descrito en el número III de la exposición de la escritura, en el que se ha concretado la participación indivisa del edificio por ellos adquirida; falta de consentimiento del esposo de la compradora, doña María del Carmen Ruano Martínez, para la inscripción de la adquisición con carácter privativo o la demostración fehaciente de dicha adquisición en estado de soltera, conforme a los artículos 92 y concordantes del Reglamento Hipotecario. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la presente nota de calificación cabe recurso ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con apelación, en su caso, ante la Dirección General de los Registros, conforme a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y complementarios de su Reglamento. Granada, 11 de julio de 1995.—El Registrador».

### III

El Procurador de los Tribunales don José Sánchez-León Herrera, en representación de doña María del Carmen Ruano Martínez, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral en el que, tras señalar en los antecedentes de hecho que ante una calificación verbal que denegaba la inscripción del título se promovió expediente de dominio que el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Granada acordó no admitir a trámite por auto que, apelado, fue desestimado por la Audiencia Provincial, y agotada la vía jurisdiccional, motivó la nueva presentación del título en la que recayó la nota de calificación frente a la que recurría, alegó: Que tan sólo es objeto de recurso el primero de los defectos de la nota de calificación; que al figurar la propiedad de la finca inscrita a nombre de la sociedad promotora, que ha percibido la totalidad del precio de su venta, y existir la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1.462 del Código Civil, su representado ha adquirido la propiedad de quien era el anterior titular dominical, evidenciándose la inexistencia de tracto registral interrumpido, no existiendo constancia de la existencia de otras transmisiones, sino sólo de un contrato de compraventa del que resulta la perfección del contrato, pero no su consumación, así como la posterior cesión de derechos en documentos privados, de ninguno de ellos deriva la transmisión del derecho al piso, pues carecen tales transmisiones de tradición, por lo que la propiedad del inmueble continuaba en la sociedad promotora. Acompañaba a su escrito testimonio del auto dictado el 7 de abril de 1995 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Granada en el que, bajo el fundamento de que al estar la finca de autos inscrita a nombre de los transmitentes, «Construcciones Valencia, Sociedad Anónima», se declaraba que no procedía el expediente de dominio cuando la adquisición del solicitante procede directamente del titular registral, y otro,