

La misma comunidad interpuso nueva demanda contra el mismo deudor, en reclamación de cantidad por gastos devengados con posterioridad a los reclamados en la anterior, tramitada ante el mismo Juzgado bajo autos 18/1995, de la que también se solicitó anotación preventiva que se acordó y practicó en el Registro sobre la misma finca, anotación letra E.

Simultáneamente, y se seguía procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, bajo los autos 48/94-A, ante el Juzgado de igual clase número 5 de los de Murcia, en ejecución de una hipoteca constituida sobre la referida finca, e inscrita antes de practicarse aquellas anotaciones, a los que se aportó la certificación prevista en la regla 4.ª de aquella norma en la que se hizo constar la existencia, entre otras cargas, de la primera de aquellas anotaciones preventivas de demanda, habiéndose notificado la existencia del procedimiento a la comunidad a cuyo favor se había tomado. En los reseñados autos de ejecución hipotecaria se dictó auto el 26 de enero de 1996, aprobando el remate de la finca por precio inferior al importe del crédito reclamado, declarando subsistentes las cargas preferentes al crédito del actor, si las hubiere, y ordenando la cancelación de las posteriores, con expresa referencia a la anotación preventiva de demanda en favor de aquella comunidad de propietarios que constaba en la certificación registral y genéricamente cualquier anotación o inscripción producida con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas.

## II

Presentado en el Registro el correspondiente mandamiento de cancelación, con fecha 5 de marzo de 1996, se practicaron las cancelaciones ordenadas, entre ellas las de las anotaciones A y E, comunicándose todo ello al Juzgado que las había ordenado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## III

Por la Procuradora doña Carmen Margarita Vaquero Gómez se interpusieron sendos recursos gubernativos solicitando se declarase no haber lugar a las cancelaciones de las anotaciones preventivas de las demandas referidas, en base a los siguientes argumentos: La afectación del piso al pago de los gastos de comunidad y la preferencia de dicho crédito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal; la doctrina de esta Dirección General —con cita de las Resoluciones de 9 de febrero y 18 de mayo de 1987 y 1 de junio de 1989— conforme a la cual anotada preventivamente la demanda por la que se reclaman aquellos gastos y constanding ya por el propio reflejo registral la existencia del régimen de la propiedad horizontal la afectación real de las fincas a dicha carga, quedan protegidos los créditos reclamados cualquiera que fuera el propietario actual de la finca y su título de adquisición.

## IV

El Registrador informó ambos recursos por separado, pese a entender que procedería su acumulación, en el siguiente sentido: 1.º Que no se acredita en forma auténtica la representación de la recurrente; 2.º Que no se acompañaban los documentos calificados o testimonio bastante de ellos como exige el artículo 113 del Reglamento Hipotecario; 3.º Que se utiliza el recurso gubernativo para finalidad distinta a la de su regulación legal, en concreto la prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, sino para que se declare que no había lugar a algunas de las cancelaciones practicadas, pretensión que no puede examinarse en el cauce del recurso gubernativo, con cita de las Resoluciones de 7 de febrero de 1986, 7 de marzo de 1988 y otras; que de esa inadecuación resulta: a) que ninguno de los recursos aparece formulado contra nota de calificación registral ni precisan los extremos de la misma objeto de recurso; b) que el interés de la recurrente no se ajusta a lo requerido por el artículo 112.1 del Reglamento Hipotecario; 4.º que las cancelaciones se practicaron en virtud de lo ordenado en una resolución judicial firme respecto de la que estaba legalmente limitada su calificación, en los términos de los artículos 100 y 233 del mismo Reglamento; 5.º Y que son hechos relevantes: a) que la comunidad recurrente estaba notificada judicialmente de la existencia del procedimiento en el que se ordenaron las cancelaciones con la consiguiente posibilidad de hacer valer en el mismo sus derechos; b) que aunque la afectación del artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal pueda hacerse valer frente a cualquier titular de derechos sobre la finca afecta, una vez que se demanda tan sólo al propietario, únicamente frente a él y quienes del mismo traigan causa producirá efectos la cosa juzgada; c) que dada la finalidad de la anotación preventiva de demanda, evitar

que resulte inútil la sentencia que pueda dictarse en el procedimiento, tan sólo despliega sus efectos frente a los asientos posteriores a la propia anotación que traigan causa del demandado; d) y que la cancelación de cargas posteriores a un gravamen ejecutado no compete dicitirlas al Registrador en base a criterios distintos de la prioridad temporal de los asientos.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia dictó auto en el que, tras acordar la acumulación de ambos recursos y rechazar las cuestiones de índole formal planteadas por el Registrador, desestimó aquéllos en base al argumento aducido por el Registrador de utilización para objeto distinto del que legalmente está previsto, a modo de excepción de inadecuación de procedimiento.

## VI

La recurrente apeló el anterior auto alegando interés legítimo en la calificación que dio lugar a las cancelaciones, que lo fue de una resolución en la que se ordenaba la subsistencia de las cargas anteriores o preferentes al crédito del actor, preferencia que ostentaban los créditos objeto de las anotaciones canceladas.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 8 de marzo de 1988, 23 de abril de 1990, 7 de noviembre de 1991 y 25 de mayo de 1993.

1. Formulada apelación tan sólo por la recurrente, queda firme el auto objeto de aquélla en lo que a las objeciones de tipo formal opuestas por el Registrador se refiere, centrándose la cuestión a debatir tan sólo en la viabilidad del procedimiento para lograr el fin perseguido, que se declare en la resolución del recurso gubernativo como improcedentes las cancelaciones ya practicadas de determinadas anotaciones preventivas de demanda.

2. De propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de las partes de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos (cfr. artículos 131 y 132 de su Reglamento donde se desarrolla), para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación, por ser positiva, haya sido o no la misma acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, queda éste bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la misma Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. Ello conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación del contenido del registro cuando es inexacto se recogen en el artículo 40 de aquella Ley, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Con base a tales pronunciamientos legales, es reiterada la doctrina de este centro directivo (vid. entre otras las Resoluciones citadas en los vistos) rechazando la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de asientos que se estimen indebidamente practicados, que es lo que en este caso se interesa, por lo que ha de confirmarse el auto apelado que declaró la inadecuación del procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 19 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

**16796** *RESOLUCIÓN de 21 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Carlos Pascual de Miguel frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de la misma capital, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Carlos Pascual de Miguel frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad número 4 de la misma capital, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos****I**

Por escritura que autorizó el 13 de julio de 1995 el Notario de Valencia don Carlos Pascual de Miguel, la Generalitat Valenciana, a través del «Instituto Valenciano de la Vivienda, Sociedad Anónima», actuando unilateralmente, vendió a doña Josefa Morales Gómez un local comercial del edificio sito en la avenida de Hermanos Maristas, sin número, de Valencia, venta cuya perfección quedó sujeta a la aceptación por la parte compradora, que tuvo lugar según diligencia extendida el 22 de agosto siguiente en la matriz. Consta como Estipulación Séptima en dicha escritura lo siguiente: «El día 26 de junio de 1980 se suscribió contrato privado de compraventa del local objeto de esta escritura, entre el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y don Jaime Rodríguez Morales. Este último en virtud de la cláusula VI de dicho contrato en la que se permite la cesión del local comercial, vendió mediante documento privado de fecha 13 de julio de 1983 a doña Josefa Morales Gómez, lo que legalmente se comunicó al Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda».

**II**

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 4 de Valencia fue calificada con la siguiente nota: «Presentada en este Registro de la Propiedad de Valencia número 4 la precedente escritura el día 8 de septiembre del presente año, bajo el asiento número 3.829 del Diario de Operaciones 23, fue notificada calificación desfavorable, siendo retirada el 6 de octubre y presentada de nuevo el día 5 de diciembre del corriente, bajo el asiento número 815 del Diario de Operaciones 24, junto con testimonio de la escritura de Capitulaciones Matrimoniales de la parte compradora, expedido el 30 de agosto del presente año por el Notario de Valencia, señor Pascual de Miguel, se ha denegado su inscripción por carecer la parte vendedora de poder de disposición ya que, como resulta de la propia escritura y así se ratifica por la parte compradora, la finca objeto de la misma fue transmitida mediante documento privado de compraventa de fecha 26 de junio de 1980, a favor de persona distinta. Siendo insubsanable el defecto, no procede tomar anotación preventiva de suspensión de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y artículos 111 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Valencia, 11 de diciembre de 1995. La Registradora». Sigue la firma.

**III**

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando: Que el organismo transmitente tenía el 13 de julio de 1995 poder de disposición sobre la finca vendida y precisamente para que constase en el título la razón por la que otorgaba la escritura a favor de doña Josefa Morales Gómez incluyó una cláusula explicativa de que la primera persona a la que se transmitió la finca por la entonces titular, el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, cedió o transmitió, a su vez, todos sus derechos y obligaciones a quien ahora figura como adquirente; que estamos ante una cesión de contrato previa y anticipadamente consentido por la vendedora, figura ésta que produce la plena subrogación del cesionario en la posición jurídica del cedente respecto del contrato que se cede produciendo una verdadera novación subjetiva modificativa; que por tanto no puede cuestionarse que la escritura calificada está formalizando la compraventa entre quienes a la fecha del otorgamiento eran partes en el contrato, siendo de resultar que también se había producido una subrogación en la parte vendedora; que por su parte, el principio de legitimación registral implica que aunque el titular registral haya transmitido con anterioridad su derecho, conserva la legitimación dispositiva frente a terceros mientras aquella transmisión no se haya inscrito en el Registro; que la presunción del artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria es una presunción de derecho, que aunque sea «iuris tantum», la desvirtuación de su contenido ha de hacerse en juicio ordinario en virtud de la salvaguardia judicial de los asientos que establece el artículo 1.3 de la misma Ley; que el contenido de la estipulación debatida, el reconocimiento por las partes contratantes de la existencia de una transmisión intermedia no supone desvirtuar la presunción de legitimación dispositiva si se califica aquel negocio con arreglo a su verdadera naturaleza, una cesión de contrato; que el poder dispositivo del titular registral entronca con el principio de tracto sucesivo y en la escritura calificada se cumple perfectamente el tracto sucesivo formal y ello presupone poder dispositivo material; que exigir la inscripción de la transmisión intermedia supone

atribuir carácter obligatorio a esa inscripción, aparte de ser en la práctica tremendamente entorpecedor pues partiendo de un negocio perfectamente eficaz de compraventa con cesión posterior por una de las partes a un tercero exigiría el consentimiento y la inscripción previa en favor de una persona ya desaparecida de la relación contractual y que podría no ser localizable; que aunque la Resolución de 18 de septiembre de 1989 podría parecer que sienta una doctrina contraria a lo argumentado, parece que circunscrita al supuesto a que se refiere no desmonta la tesis del recurrente sobre los efectos sustantivos de la legitimación registral, que en modo alguno defiende la inscripción de un acto nulo sino el evitar una inscripción puente, y que, por último, las Resoluciones de 12 de mayo y 21 de junio de 1994 que reconocen la independencia del contrato de arrendamiento financiero y la compraventa en ejercicio de la opción incorporada a ellos, sientan una doctrina perfectamente trasladable al supuesto contemplado.

**IV**

La Registradora al informar en defensa de la nota alegó: Que no puede mantener el mismo criterio que el recurrente en cuanto a la naturaleza jurídica del contrato celebrado el año 1983, pues claramente resulta que hubo dos contratos privados de compraventa del mismo local que ahora se vende, los cuales seguidos de tradición tienen la misma fuerza traslativa que la escritura pública; que no es de aplicación el principio de legitimación registral, que se basa en la necesaria protección jurídica de la apariencia, el principio de seguridad jurídica sancionada en el artículo 9.3 de la Constitución y el principio hipotecario de legalidad y en la idea de probabilidad que fundamenta la protección de la apariencia; que la presunción de exactitud derivada de la legitimación registrales tan sólo «iuris tantum», el principio de seguridad jurídica lleva a considerar como titular al que se ha acogido al sistema oficial publicidad previsto en la ley, y el principio de legalidad exige que el acto jurídico sea calificado favorablemente por el Registrador; que en la escritura calificada se reconoce expresamente que la finca había sido transmitida previamente por lo que la legitimación registral queda desvirtuada tanto por el favorecido por ella como por el que podía haberse visto beneficiado por la misma; que se está infringiendo el principio de tracto sucesivo tanto en su aspecto sustantivo que obliga al Registrador a comprobar la preexistencia del derecho en la persona que en el título que pretenda su inscripción figura como transmitente, como en el aspecto formal, que impone que cada acto dispositivo se refleje en su correspondiente asiento a salvo los supuestos de tracto abreviado; que ha de tenerse en cuenta la doctrina de la Resolución de 18 de septiembre de 1989, ratificada por la de 25 de enero de 1990, sin que, por el contrario, sea aplicable la de las invocadas por el recurrente de 12 de mayo y 21 de junio de 1994.

**V**

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó Auto desestimando el recurso fundándose en que en la escritura calificada no consta la más mínima alusión a que la finalidad perseguida fuera formalizar el único contrato inicialmente convenida con el señor Rodríguez y finalmente celebrado con la señora Morales, con especificación de la subrogación operada en la posición del primitivo adquirente en virtud de la cesión de contrato, sino que al resultar claramente que el local había sido vendido, el titular registral perdió toda facultad de disposición sobre el mismo y toda legitimación para ello.

**VI**

El recurrente apeló dicho auto por entender que sus argumentos no desvirtuaban su tesis de que el documento privado reseñado en la escritura queda al margen de la calificación registral y su contenido no debe entorpecer la inscripción de la escritura calificada.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 20, 38 y 40, d), de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 18 de septiembre de 1989 y 22 de enero de 1999.

1. En la escritura cuya calificación ha dado lugar al presente recurso se vende una finca y en una de las estipulaciones del contrato se hace constar que el propietario original, el Instituto Nacional de la Vivienda —al que ha sucedido, previa integración de aquél en el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, la Generalitat Valenciana en virtud del Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, sobre traspaso de competencias— había suscrito un contrato privado de compraventa de la misma finca

con un tercero que en virtud de una de las cláusulas de dicho contrato, vendió a su vez en documento privado a la que en la escritura figura como compradora, lo que se comunicó a la entidad vendedora. La existencia de esa transmisión previa es lo que, según la nota de calificación recurrida, constituye motivo para denegar la inscripción al carecer en la actualidad la vendedora de poder de disposición sobre la finca.

2. Como señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989 no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 de enero de 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

3. No puede, por último, contradecir la anterior conclusión, el argumento de que el derecho del adquirente derive de una previa cesión de contrato, de la transmisión de la posición jurídica que en la compraventa previa ostentaba el allí comprador consentida por el vendedor. En la estipulación origen del problema se dice que en determinada fecha se suscribió un contrato privado de compraventa del local, y el que era comprador, en virtud de una cláusula que permitía la cesión del local—no del contrato—lo vendió—no que cedió su posición en aquel contrato—a quien resulta ser la ahora compradora. Con independencia de si hubo o no consumación de la primera de aquellas transmisiones a virtud de tradición, es lo cierto que se reconoce la existencia de dos títulos de transmisión distintos y sucesivos, de suerte que el último de los adquirentes no deriva el suyo del vendedor inicial, sino de otro intermedio, lo que por exigencia de los principios de legalidad y tracto sucesivo material (artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria) impone la calificación de la validez de ambas transmisiones y su correspondiente reflejo registral, sin necesidad de abordar, por tanto, el examen de las peculiaridades que pueda plantear la inscripción de las transmisiones en que se haya producido una cesión de la posición contractual del adquirente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 21 de junio de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

**16797** *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Godoy López, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid XI, don Francisco Javier Llorente Vara, a inscribir una escritura de renuncia al cargo de Administrador único de una sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Godoy López contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid XI, don Francisco Javier Llorente Vara, a inscribir una escritura de renuncia al cargo de Administrador único de una sociedad.

### Hechos

#### I

Con fecha 13 de julio de 1995, y ante el Notario de Madrid don Federico Paredero del Bosque, don Manuel Godoy López otorgó escritura por la

que manifestaba su renuncia al cargo de Administrador único de la sociedad «Aluminios Vidrios y Sellados, Sociedad Limitada», para el que había sido nombrado en la escritura de constitución, requiriendo al Notario para que notificase tal renuncia a la sociedad en el domicilio de ésta, notificación que consta realizada mediante diligencia de fecha 17 del mismo mes.

#### II

Presentada copia de la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: Según consta inscrito en este Registro Mercantil, en acuerdos adoptados por unanimidad por la Junta General Universal en reunión celebrada el 6 de septiembre de 1995, no fue aceptada la renuncia presentada por don Manuel Godoy López, a su cargo de Administrador único. En el plazo de dos meses a contar de esa fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 20 de noviembre de 1995. El Registrador». Sigue la firma.

#### III

Don Manuel Godoy López interpuso recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, y alegó: 1.º Que la renuncia efectuada es totalmente válida, puesto que cumple con el único requisito legalmente establecido: La notificación de dicha renuncia a la sociedad en forma fehaciente (cfr. artículo 147.1 del Reglamento del Registro Mercantil). 2.º Que el renunciante, con fecha 13 de julio de 1995, y aun en su condición de Administrador único, convocó Junta General extraordinaria de la sociedad, que se celebró el día 6 de septiembre del mismo año, y que tenía como primer punto del orden del día el nombramiento de un nuevo Administrador único, con lo que había cumplimentado el deber de diligencia que ha sido consagrado para estos casos por las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuanto se refiere al deber de convocar la Junta General como requisito para que se pueda producir la inscripción de la renuncia, y citando varias de estas resoluciones; 3.º Que la Junta no rechazó la renuncia pues: 1) la Junta no tiene competencia para votar su aceptación o no; 2) porque la Junta la admitió expresamente y se dio por notificada; 3) porque en el acta no consta acuerdo alguno rechazando la renuncia, y 4) porque las salvedades que hicieron dos socios en el sentido de no aceptar la renuncia hasta que no les fuera entregado el estado de cuentas a la fecha, lo fueron a título personal, sin que se produjera ningún acuerdo social en tal sentido.

#### IV

El Registrador Mercantil dictó acuerdo, con fecha 30 de enero de 1996, por el que se modifica, mediante su aclaración la nota de calificación de 20 de noviembre de 1995, en el sentido siguiente: Que el artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil admite también como medio de inscripción de la renuncia de los Administradores la certificación del acta de la Junta General en la que conste la presentación de dicha renuncia; que según consta inscrito en el Registro, mediante la inscripción quinta de la hoja social, el Administrador único de la sociedad, facultado por la Junta General Extraordinaria Universal en su reunión de 6 de septiembre de 1995, en el domicilio social, quedando el acta de la reunión aprobada por unanimidad al final de la misma, otorgó la escritura 2835 del protocolo del Notario de Madrid don M. Alfonso González Delso de fecha 29 de septiembre de 1995, por la que elevó a públicos los acuerdos de la citada Junta, explicando el Presidente de la misma don Manuel Godoy López que había renunciado a su cargo de Administrador único en la escritura cuya inscripción ahora se pretende. Que dicha renuncia fue notificada fehacientemente por el señor Notario a la sociedad con fecha 17 de julio de 1995, y que la sociedad se dio por notificada acerca de dicha renuncia, aunque dos socios hicieron la salvedad de no aceptar la renuncia hasta que les fuera entregado el estado de cuentas hasta la fecha; que, en definitiva, no procede la inscripción de la escritura calificada por la nota recurrida, no porque no haya sido aceptada la renuncia como erróneamente consta en dicha nota, sino porque el acto que contiene (renuncia del cargo y notificación a la sociedad), ya consta debidamente inscrito en el Registro.