

ficación, 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, 12 de noviembre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20585 *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la sociedad «Nykredit Realkredit A/S», contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3 de Marbella, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don Carlos Gómez Castillo, en representación de la sociedad «Nykredit Realkredit A/S», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella (Registro número 3), don Julio César García-Rosado Domingo, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

El día 4 de abril de 2007 don Rafael Requena Cabo, Notario de Marbella, autorizó una escritura de préstamo hipotecario en la que se expresa que la sociedad prestataria e hipotecante (una sociedad anónima cuyas circunstancias identificativas se detallan, entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil) está representada por un administrador solidario del que se añaden las circunstancias de identidad, así como la reseña de la escritura de su nombramiento —la misma escritura fundacional— y de otra escritura de reelección para dicho cargo (con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo). El Notario Sr. Requena Cabo expresa que se le acredita el nombramiento inicial con copia autorizada de la escritura fundacional, y respecto de la reelección reseñada expresa lo siguiente «se encuentra pendiente de inscribir en el Registro Mercantil, de cuya falta advierto».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Marbella (en fecha que no consta en este expediente, salvo la relativa a la remisión establecida en el artículo 249.2 del Reglamento Notarial el mismo día de la autorización), con asiento 425 del tomo 90 del Diario; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«... Dicho título ha sido calificado, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no admitiéndose su inscripción por el siguiente motivo y Fundamento de derecho:

No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil correspondiente del nombramiento de Don... , como Administrador Solidario de la entidad ... [sociedad prestataria e hipotecante] (Art.ºs. 125 Ley Sociedades Anónimas y 11 n.º 3 de su Reglamento —sic— [se transcriben dichos preceptos]).—Defecto subsanable.—No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado.

Contra esta calificación puede interponerse recurso...

Marbella, a 25 de junio de 2007.—El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos del Registrador, don Julio César García-Rosado Domingo.]»

III

La calificación fue notificada al presentante el 27 de junio de 2007 y el 2 de julio al Notario autorizante de la escritura calificada, según afirma el Registrador.

El presentante del título don Carlos Gómez Carrera solicitó la calificación sustitutoria el 9 de julio de 2007, que correspondió a la Registradora titular del Registro Mercantil n.º I de Málaga, doña María Dolores Fernández-Pacheco y Fernández, quien mediante calificación con fecha 24 de julio de 2007, confirmó la calificación negativa realizada por el Registrador sustituido.

Por escrito que tiene fecha de 26 de julio de 2007, que causó entrada en el Registro el día siguiente, el Letrado don Carlos Gómez Castillo, en representación de la sociedad «Nykredit Realkredit A/S», interpuso recurso contra la calificación del Registrador sustituido en el que, alegó, entre otros extremos, los siguientes argumentos:

1.º El recurrente hace suyas y solicita que se tengan por reproducidas las razones y fundamentos de Derecho expuestos por esta Dirección General de 1 de agosto de 2005 (B.O.E. de 20 de octubre de 2005).

Según el artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas, «el nombramiento de los administradores surtirá efectos desde el momento de su aceptación...»; y no se prevé en el ordenamiento jurídico una sanción o causa de invalidez para los negocios jurídicos que lleve a cabo un administrador cuyo cargo ha sido aceptado pero no está inscrito.

2.º En el presente caso la situación es más sorprendente porque el administrador reelegido figura en el Registro Mercantil como administrador solidario, nombrado en la escritura fundacional. Y hasta que se produzca un nuevo nombramiento, la persona que figura como administrador en el propio Registro Mercantil, constando además su reelección y la aceptación para el cargo, es la persona indicada para obligar a la sociedad. Se trataría, como mínimo, de un factor notorio cuyos actos serían vinculantes para la sociedad, según diferentes sentencias del Tribunal Supremo.

IV

Mediante escrito con fecha 2 de agosto de 2007, el Registrador de la Propiedad de Marbella (Registro número 3), don Julio César García-Rosado Domingo, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el 20 de agosto de 2007).

En dicho informe expresa que se ha realizado la notificación preceptiva al Notario autorizante del título, sin que éste haya formulado alegación alguna.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 103 de la Constitución, 1216, 1217, 1218 y 1259, del Código Civil; 18, 19 bis, 313, 322, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 16.1, 18.2 y 19 a 22 del Código de Comercio; 125 y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 1, 17 bis, 23, 24 y 47 de la Ley del Notariado; la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención de fraude fiscal; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; artículos 51.9.ª c) del Reglamento Hipotecario; 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil; 143, 145, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional 87/1997, de 24 de abril, y 207/1999, de 11 de noviembre; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 —Sala Tercera— y 27 de enero de 1997 —Sala de lo Civil—; las Sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 28 de abril de 2004, de la Audiencia Provincial de Valladolid de 30 de junio de 2003 y 30 de enero y 18 de marzo de 2004; de la Audiencia Provincial de Navarra de 22 de diciembre de 2004 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005; de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Séptima) de 25 de octubre de 2006, entre otras posteriores, así como la Sentencia de 22 de Noviembre de 2006 (Sección Cuarta), de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife; y las Resoluciones de 15 de julio de 1954, 13 de mayo de 1976, 26 de octubre de 1982, 29 de abril de 1994, 10 de febrero de 1995, 12 de abril de 1996, 17 de diciembre de 1997, 28 de mayo y 11 de junio de 1999, 3 de marzo de 2000, 3 y 23 de febrero de 2001, 12, 23 y 26 de abril, 3 y 21 de mayo, 30 de septiembre y 8 de noviembre de 2002, 23 de enero, 8 y 15 de febrero, 9 de abril, 11 de junio, 19 de julio, 29 de septiembre y 17 de noviembre de 2003, 11 de junio, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre y 10 de noviembre de 2004, 2 y 10 de enero, 21, 22 y 23 de febrero, 5, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de mayo, 17 de junio, 1 de agosto, 12 (2.ª y 3.ª), 13, 22 (2.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 24 (1.ª, 2.ª y 3.ª), 26 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 27 (1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª), 28 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 29 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª) de septiembre y 4 y 15 (2.ª) de octubre de 2005, 20 de enero, 30 y 31 de mayo y 9 de junio, 12, 13, 19, 20 y 27 de septiembre, 3, 4 y 25 de octubre, 10, 13 y 17 de noviembre, 16, 20 y 21 de diciembre de 2006 y 14, 20 y 28 de febrero, 19 y 30 de marzo, 2 de abril, 12, 30 y 31 de mayo y 1 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 2 (1.ª y 2.ª) de junio y 19 de julio, 29 (1.ª y 2.ª), 30 (1.ª y 2.ª), 31 (1.ª y 2.ª) de octubre y 2 (1.ª y 2.ª) y 3 de noviembre de 2007, entre otras.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en el presente expediente debe decidirse únicamente si es obstáculo a la inscripción de una hipoteca el hecho de que no se acredite la inscripción en el Registro Mercantil del cargo de administrador único del que derivan las facultades representativas de quien actúa en nombre de la sociedad hipotecante.

Esta cuestión debe también resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997, 3 y 23 de febrero de 2001 y 1 de agosto de 2005), 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 (cfr. artículos 22.2 del Código de Comercio; 125 de la Ley de Sociedades Anónimas; y 4 y 94-4.º del Reglamento del Registro Mercantil), no debe impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición del derecho real de que se trate.

En efecto, conforme al artículo 125 de la Ley de Sociedades Anónimas «el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación», y es a partir de entonces cuando tiene plenas facultades representativas –artículo 129 de la misma Ley– 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 jurídico otorgado por aquel administrador.

3. Por último, debe recordarse una vez más la obligación que tienen los Registradores de ajustar su calificación al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se hayan estimado recursos frente a la calificación correspondiente, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), 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 ha recordado la Resolución de 10 de noviembre de 2006. 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 –también contra la Registradora sustituta–, conforme al artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 13 de noviembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

20586 *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Norberto González Sobrino, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 3 de Segovia, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don Norberto González Sobrino contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Segovia (Registro número 3), doña María Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca.

Hechos

I

El día 7 de febrero de 2007 don Norberto González Sobrino, Notario de Madrid, autorizó una escritura de compraventa de un inmueble en la que se expresa que la sociedad compradora (una sociedad de responsabilidad limitada cuyas circunstancias identificativas se detallan, entre ellas las relativas a la escritura de constitución y a su inscripción en el Registro Mercantil) está representada por el administrador único. Se añaden las circunstancias de identidad de este administrador y la reseña de la escritura de su nombramiento (con indicación del Notario autorizante, fecha de otorgamiento y número de protocolo). El Notario Sr. González Sobrino expresa lo siguiente: «Yo, el Notario, hago constar que he tenido a la vista copia autorizada de dicha escritura de nombramiento de Administrador Único, sin que en la misma conste nota alguna de revocación, modificación o alteración de dicho nombramiento y de la vigencia del mismo. Por ello, y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de tres de febrero de dos mil uno, considero que este Administrador Único que ha aceptado su cargo, tiene plenas facultades para comprar bienes inmuebles, ... independientemente de que se haya cumplido la obligación de inscribir el nombramiento, por ser incuestionable la plena validez de los actos jurídicos realizados por el Adminis-

trador Único, aunque el nombramiento no haya sido inscrito en el Registro Mercantil

Yo, el Notario, hago constar que, a mi juicio, y de acuerdo con lo que resulta de la documentación reseñada, son suficientes las facultades representativas acreditadas para otorgar la presente escritura de compraventa y para actuar en nombre de ... [la sociedad compradora], por cuanto dicho representante compareciente tiene facultades para comprar inmuebles».

II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Segovia el 16 de marzo de 2007, con asiento 611 del Diario 32; y fue objeto de calificación negativa que a continuación se transcribe parcialmente:

«... Suspensiva la inscripción del documento, por los siguientes motivos:

No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil del representante de la Entidad ... [sociedad compradora], siendo dicha inscripción obligatoria, de conformidad con los arts. 94, 111, 175 y siguientes del RRM.

Se ha consultado el Registro Mercantil de Madrid y del mismo resulta la existencia de un nombramiento de administrador único, inscrito, vigente y de duración indefinida a favor de una persona distinta del compareciente Don ...

Contra la presente nota podrá acudir a la calificación subsidiaria por el Registrador sustituto..., o interponerse recurso ...

Segovia, catorce de abril del año dos mil siete.–El Registrador [Firma ilegible. Existe sello con el nombre y apellidos de la Registradora].»

III

La calificación fue notificada al Notario autorizante de la escritura calificada, según afirma la Registradora, aunque en este expediente no consta la forma y fecha de dicha notificación. El Notario recurrente manifiesta que no le fue notificada por ninguno de los medios establecidos legalmente en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, si bien reconoce haber tenido conocimiento de dicha calificación, aunque no expresa la fecha de tal hecho.

El mencionado Notario solicitó la calificación sustitutoria el 28 de abril de 2007 en el Registro de la Propiedad de Villalón de Campos. La Registradora titular de dicho Registro, doña Rosa María Pilar Romero Payá, mediante calificación con fecha 8 de mayo de 2007, confirmó la calificación negativa realizada por la Registradora sustituida. El Notario reconoce que le ha sido notificada la calificación sustitutoria, aunque no expresa la fecha de tal hecho.

Por escrito que tiene fecha de 11 de mayo de 2007, que causó entrada en el Registro el 17 de mayo, dicho Notario interpuso recurso contra la calificación de la Registradora sustituida en el que, alegó, entre otros extremos, los siguientes argumentos:

1.º La calificación negativa emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad titular del Registro número 3 de Segovia no ha sido notificada al Notario autorizante por ninguno de los medios legalmente establecidos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

La nota de calificación no se extendió en el propio título, incumpliendo por el Registrador lo establecido en el artículo 434, último párrafo, del Reglamento Hipotecario.

La calificación negativa emitida no contiene una verdadera motivación jurídica de las causas que impiden la inscripción.

2.º La calificación del Registrador sustituto no cumple los requisitos legales establecidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

La calificación es incompleta ya que no se expresan en ella los fundamentos de derecho en los que se basa ni se hacen constar los posibles recursos contra la misma. El Registrador sustituto se limita a confirmar la calificación negativa previa, incumpliendo así la obligación que establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

3.º La escritura es perfectamente inscribible y no adolece de defecto alguno que impida su inscripción: Contiene una correcta reseña identificativa del documento auténtico exhibido para acreditar la representación y expresa el juicio del Notario de que las facultades representativas acreditadas son suficientes para los actos contenidos en la escritura de compraventa, siendo perfectamente congruente ese juicio notarial con el contenido de la propia escritura calificada, que es sencillamente una compraventa.

La reseña de la escritura exhibida de nombramiento del administrador y la valoración por parte del Notario de la suficiencia de las facultades representativas hacen fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario, y deben permitir la inscripción de la compraventa, sin que al Registrador le corresponda legalmente calificar la suficiencia de las facultades representativas.