

**B. DERECHO  
MERCANTIL**

**REPRESENTACIÓN ORGÁNICA, INSCRIPCIO-  
NES CONTRADICTORIAS Y DOBLE  
TRANSMISIÓN DE UNA MISMA FINCA**

**Núm.  
16/2002**

**Christian BORREGO MARTÍNEZ**

Notario

• **ENUNCIADO:**

*El día 21 de diciembre de 1996 se constituye la mercantil M, S.L. Uno de sus socios fundadores es una persona jurídica, la entidad P, S.A., representada por el secretario de su consejo de administración conforme escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el 20 de diciembre de 1996. La aportación de la sociedad P, S.A. a la sociedad M, S.L. fue la finca rústica «Latala». El secretario citado estaba facultado por quienes figuraban como administradores conforme a la inscripción 4.ª del registro mercantil en la hoja de la sociedad P, S.A. pues si bien existían inscripciones posteriores, relativas a acuerdos de cese de los mencionados administradores y nombramiento de otros nuevos, éstas estaban suspendidas cautelarmente por resolución judicial.*

*En concreto en la inscripción 7.ª constan acuerdos adoptados en Junta General de 28 de marzo de 1996 de la sociedad de revocación y cese de los miembros del consejo de administración que facultaron al citado secretario, así como nombramiento de nuevos administradores.*

*Ante esta situación, la Junta General de accionistas de P, S.A. acuerda el 7 de mayo de 1997 revocar los cargos del órgano de administración que constan en dicha inscripción 7.ª y nombrar como administradores a las personas que habían ostentado dicho cargo según la inscripción 4.ª. Estos acuerdos se elevaron a público el 16 de mayo de 1997 así como la ratificación de los acuerdos de la escritura de 20 de diciembre de 1996. Sin embargo, estos acuerdos no se inscriben pues el acta notarial de dicha Junta incorpora por testimonio el contenido diverso de dos libros registro de acciones nominativas y porque la hoja de la sociedad estaba cerrada provisionalmente por falta de depósito de las cuentas anuales correspondientes a 1995. La suspensión cautelar de las inscripciones posteriores a la 4.ª en la hoja mercantil de la sociedad fue eliminada el 17 de noviembre de 1997.*

*La escritura de constitución de la mercantil M, S.L. en la que se aporta la finca Latala fue presentada en el registro de la propiedad el 15 de enero de 1998 y calificada el 25 de febrero de 1998. Anteriormente, en diciembre de 1997 se había presentado en ese registro de la propiedad copia de una escritura mediante la cual el órgano de administración de P, S.A. vendía la finca nombrada a la sociedad X, S.L.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

- A) 1. ¿Estaba legitimado el secretario del consejo de administración en el momento del otorgamiento?
2. ¿Y en el momento de la calificación por el registrador el 25 de febrero de 1998?

3. ¿Con referencia a qué momento ha de calificar el registrador: al de otorgamiento o al de calificación?

4. ¿Es a fecha de 25 de febrero de 1998 eficaz la representación en el momento del otorgamiento?

**B)** ¿La ratificación que realizan los administradores de los acuerdos de la escritura de 20 de diciembre de 1996 son válidos? ¿Se ve afectada por la no inscripción del cargo de aquéllos en el Registro Mercantil? ¿Estaban legitimados, por tanto, para realizar tal ratificación?

**C)** ¿Se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión que supone la aportación no dineraria de la sociedad P, S.A. a la sociedad M, S.L.?

¿Cómo afecta registralmente que la venta de diciembre de 1997 de la referida finca fuera hecha por administradores cuyos cargos fueron revocados el 7 de mayo de 1997?

• **SOLUCIÓN:**

**A)** 1. Sí, en el momento del otorgamiento el secretario estaba legitimado para actuar en nombre de la sociedad P, S.A. para aportar la finca en la escritura de constitución de la sociedad M, S.L. pues las posteriores inscripciones contradictorias estaban suspendidas cautelarmente.

2. No, en el momento de la calificación el secretario no estaba legitimado pues se había eliminado la suspensión cautelar de las citadas inscripciones posteriores y porque, como veremos en la cuestión B), no se había inscrito la ratificación de sus actos.

3. La capacidad y legitimación para actuar hay que apreciarla en el momento del otorgamiento del título y de ella da fe el notario. Pero ello no impide que posteriormente surjan obstáculos que impidan la inscripción. Ahora bien, la sola circunstancia de que en el momento de calificación no estuviera ya vigente la representación, cuando había sido eficaz en el otorgamiento, no impide la inscripción.

4. En este caso, a fecha 25 de febrero de 1998, la representación alegada era ineficaz en el momento del otorgamiento pues posteriormente fue eliminada la suspensión cautelar que pesaba en el Registro Mercantil sobre otra inscripción contradictoria de dicha representación.

**B)** La actuación del secretario el día 21 de diciembre de 1996 puede ser ratificada por el órgano de administración legal de la sociedad P, S.A.

La Junta General de 7 de mayo de 1997 acordó nombrar unos administradores que no fueron inscritos por hallarse cerrada la hoja registral por falta de depósito de cuentas y porque según consta en el acta notarial de la Junta General que adopta dichos acuerdos, existen dos libros registro de acciones nominativas contradictorios entre sí.

Respecto a la necesidad o no de inscripción del cargo de los administradores hay que estar al artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas que indica que el nombramiento de los administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Como señala la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) el incumplimiento de la obligación de inscribir en el Registro Mercantil el cargo de administrador no afecta a la validez y eficacia del acto realizado en representación de la sociedad y dicho incumplimiento cae fuera del ámbito de calificación que corresponde al registrador de la propiedad respecto del acto jurídico otorgado por aquel administrador.

Ahora bien, y con especial relevancia para este caso, la misma doctrina de la DGRN señala que ello no debe llevar a desconocer las enormes dificultades prácticas que surgirán para inscribir en el Registro

de la Propiedad el acto otorgado por el administrador con cargo no inscrito en el Registro Mercantil, por cuanto en tal hipótesis habrá de acreditarse al registrador de la propiedad la realidad, validez y vigencia del nombramiento del administrador en términos que destruyan la presunción de exactitud registral.

Por tanto, la ratificación, para que fuera inscribible, la debería haber hecho un órgano de administración inscrito, o si no está inscrito que la vigencia, realidad y validez de sus cargos quede acreditada ante el registrador de la propiedad.

En este caso, los cargos de los administradores no han sido inscritos por las razones expuestas y dada la situación interna conflictiva de la sociedad no parece tampoco que quede destruida la presunción de exactitud registral.

C) No, ya que existe un título contradictorio presentado con anterioridad, la escritura de compraventa de diciembre de 1997. Por lo que resulta de aplicación el principio de prioridad recogido en el artículo 17 *in fine* de la Ley Hipotecaria que señala que mientras exista vigente un asiento de presentación de un título no puede inscribirse otro igual o de anterior fecha, por el que se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble y que haya sido presentado después.

La calificación de un documento por el registrador de la propiedad deberá realizarse, según las resoluciones de la DGRN, en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro, sin que puedan obstaculizar a su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados.

La DGRN también señala en su doctrina que si bien es cierto que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida, el de prioridad, obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título.

En todo caso, la existencia de un delito o la nulidad de un título son cuestiones que deberán ser resueltas por la instancia judicial que corresponda.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Resoluciones de la DGRN de 1 de junio de 1993; 17 de diciembre de 1997; 3 y 23 de febrero y 21 de septiembre de 2001.**
- **RDLeg. 1564/1989 (TRLSA).**
- **RD 1784/1996 (RRM).**