

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 117 del Reglamento del Registro Mercantil, 9 de la Ley de Sociedades Anónimas y las Resoluciones de 16 de marzo de 1990, 22 de julio de 1991 y 10 de septiembre de 1991.

1. La primera de las cuestiones que se plantean en el presente recurso se refiere a la inscribibilidad de la cláusula contenida en el artículo 20.1 de los Estatutos de la Entidad recurrente, que atribuye a los Administradores específicamente la facultad de «participar en otras Sociedades constituidas o en período de constitución». Sostiene el Registrador que esta cláusula al no ceñirse a las Sociedades con idéntico objeto social que la recurrente -lo que por otra parte resultaría innecesario dado que ya se prevé en los Estatutos la posibilidad de desarrollar el objeto social mediante la participación en Sociedades de idéntico objeto- implica una ampliación indirecta del objeto social y, por tanto, no puede ser inscrita.

2. Como ya se ha señalado esta Dirección General, debe partirse de una consideración esencial, cual es la exigencia de una precisa determinación del objeto social y la consiguiente exclusión de aquellas cláusulas estatutarias que menoscaban la delimitación del ámbito de actuación que aquél implica, o enturbien su específica relevancia jurídica, y así resulta tanto del mandato legal contenido en el artículo 9-letra b) del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, como de la trascendencia misma que el objeto social reviste, así en la relación interna de los socios y la Sociedad, como en las que ésta establece con terceros, y aunque en este plano externo su alcance quede ostensiblemente reducido a tenor del nuevo artículo 129, 2.º del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no por ello queda totalmente eliminado (piénsese en la hipótesis de actuación extralimitada indubitablemente conocida por el tercero). Por otra parte, si uno de los efectos que la Ley anuda al objeto social, en armonía con su finalidad delimitadora del ámbito económico en el que ha de desenvolverse la Sociedad, es la definición de la extensión del poder de representación que corresponde al órgano gestor (artículo 129, 1.º del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), dos consecuencias resultan inequívocas: a) Por una parte, la no necesidad de una adicional y coincidente definición estatutaria de ese poder representativo, mediante la enumeración pormenorizada de las facultades que lo integran (en este sentido se ha pronunciado ya este Centro directivo en Resolución de 16 de marzo de 1990); b) Por otra, la incertidumbre que se produce cuando en esa enumeración se incluyen facultades que entendidas en términos absolutos desbordarían claramente el objeto social, pues tanto podría entenderse que esta atribución suplementaria revela una ampliación indirecta de aquél, con todas las consecuencias que ello llevaría consigo (lo mismo respecto de los socios que respecto de los terceros), como que la finalidad perseguida es exclusivamente la mera autorización anticipada para la realización ocasional de actos ajenos al ámbito de actividad propio de la Sociedad (lo que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 129, 2 de la Ley de Sociedades Anónimas, sustentaría su validez y eficacia frente a la Sociedad y excluiría la eventual responsabilidad de los Administradores, pero sin comprometer en modo alguno la delimitación del objeto previamente efectuada, ni su específica significación jurídica como definidor del vínculo que liga al socio con la Sociedad -vid. artículos 147 y 260-3.º del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas-) y, consiguientemente, como obstativo del empleo abusivo y reiterado de la facultad suplementaria. Esta indeterminación, en claro contraste con las exigencias de una correcta técnica estatutaria (que imponen la precisa delimitación del objeto social en la cláusula a tal fin destinada), así como con las de claridad y fijeza tanto en el contenido normativo de los Estatutos sociales como en el de los pronunciamientos registrales (en aras de la inequívoca delimitación de la posición jurídica que al socio corresponde en la Sociedad), justifica por tanto, el rechazo registral a las cláusulas, como la ahora debatida, que pueden constituir la atribución de limitadas facultades adicionales y que además no especifican de modo inequívoco su significación.

4. Por lo demás ha de reconocerse que la suscripción o posterior adquisición por una Sociedad Anónima de acciones o participaciones sociales de una Entidad que tenga un objeto social diferente, no implica necesariamente, para quella, una actuación ajena a su objeto social; si bien supone la dedicación de parte del patrimonio de la Entidad a una actividad distinta de la delimitada en su objeto, diversas circunstancias (el reducido porcentaje de participación, la relación cuantitativa entre esta participación y el total patrimonio de la Sociedad partícipe, las exigencias de rentabilización de recursos excedentarios o de recursos que no pueden o no deben ser inmediatamente aplicados a la consecución de los fines propios de la Entidad) pueden hacer posible su calificación como actos complementarios, o auxiliares, pero, en definitiva, encauzados y subordinados a la consecución última del objeto social; habrá de estarse, por tanto, al caso concreto para apreciar si existe o no extralimitación del objeto social y aplicar las soluciones jurídicas que resulten pertinentes.

5. La segunda cuestión que se plantea en el presente recurso hace referencia a si se ha producido una ampliación del objeto social sin haberse cumplido los requisitos de publicidad exigidos por ello en la Ley de Sociedades Anónimas, como sostiene el Registrador, a la vista de la

nueva redacción dada al artículo 2 de los Estatutos que lo define, o si por el contrario, como señala la recurrente, se ha procedido únicamente a adaptar la cláusula estatutaria reguladora del mismo a lo dispuesto en el artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil y 9 de la Ley de Sociedades Anónimas. El anterior precepto señalaba que el objeto de la Sociedad es «la explotación de bienes inmuebles bajo cualquier título jurídico y la enajenación o gravamen de los mismos inmuebles o la constitución sobre los mismos de cualquier derecho real». En su nueva redacción el precepto establece que: «El objeto social lo constituye la realización de toda clase de negocios inmobiliarios, en cualquier punto del territorio nacional tanto de promoción de obras como de construcción y reforma de inmuebles, de forma directa o subcontratada, así como la explotación de bienes inmuebles o la constitución sobre los mismos de cualquier derecho real. Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o participaciones incluso en Sociedades con objeto idéntico o análogo». Pues bien, de la comparación entre ambos preceptos resulta que, tal y como sostiene la recurrente, no puede considerarse ampliado el objeto social por el hecho de haberse procedido a una mayor especificación de las actividades que lo integran, de conformidad con lo exigido por el artículo 9.2 de la Ley de Sociedades Anónimas y 117.1 del Reglamento del Registro Mercantil (incluyendo además la determinación prevista en el párrafo 4.º del mismo precepto), puesto que el objeto social sigue siendo la explotación de bienes inmuebles por cualquier título. Por el hecho de que quizá dicha especificación no hubiera sido necesaria en el caso que nos ocupa (con la salvedad de la determinación expresa que exige el artículo 117.4 del Reglamento del Registro Mercantil) no puede concluirse, sin más, que a través de ella se haya producido una ampliación del objeto social, por lo que el recurso debe ser estimado con respecto a este segundo defecto (tercero de los contenidos en la nota de calificación).

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto respecto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación y estimarlo con respecto al tercero, revocando la nota del Registrador en este punto.

Madrid, 8 de junio de 1992.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

**16210** RESOLUCION de 9 de junio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Institut Català del Sol, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Martorell suspendiendo la inscripción de un acta de ocupación y resguardo de depósito.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Institut Català del Sol contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Martorell suspendiendo la inscripción de un acta de ocupación y resguardo de depósito.

## Hechos

## I

El Institut Català del Sol lleva a cabo una actuación de promoción de suelo industrial en el ámbito del Plan Parcial de Sant Ermengol que se ejecuta por el sistema de expropiación por tasación conjunta. Aprobado definitivamente el Proyecto de Expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por el citado plan, entre los mismos se encontraba, entre otras, la finca perteneciente a don Josep Maria Vilaclara inscrita en el Registro de la Propiedad de Martorell en el tomo 12, libro 1 de Abrera, hoja 118, finca número 30. La indemnización correspondiente a la finca fue fijada en 10.109.925 pesetas, habiendo sido depositada tal cantidad en la Caja General de Depósitos de la Generalitat de Cataluña. En fecha 10 de octubre de 1990, se levantó el Acta de ocupación de dicha finca sin comparecencia del expropiado.

## II

Presentada dicha Acta de ocupación junto con el resguardo de la consignación en el Registro de la Propiedad de Martorell para la inscripción de la finca a favor del Institut Català del Sol, el Registrador emitió la siguiente nota: «Se ha practicado anotación preventiva de las precedentes acta de ocupación y resguardo de depósito a petición del presentante y al amparo del artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario, en el tomo 12 del archivo, libro 1 de Abrera, folio 121, finca número 30, anotación letra A, suspendiéndose la inscripción que se solicita ya que no resulta acreditado que lo consignado sea el justiprecio, ni tampoco que no se haya impugnado la valoración de la Comisión Provincial

de Urbanismo (artículos 138.3.º Ley del Suelo; 202.8.º y 9.º del Reglamento de Gestión Urbanística y 32.4 del Reglamento Hipotecario). Contra la suspensión puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.—Martorell, a 26 de noviembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Ramón Abelló Margaler.

### III

Contra dicha nota interpuso el Institut Català del Sol recurso gubernativo alegando que el acta de ocupación y el justificante de la consignación de la valoración son títulos inscribibles en el Registro, de conformidad con el artículo 191.2 de la Ley del Suelo; que una de las causas de la consignación de la valoración es la falta de aceptación o de acuerdo (artículo 206 del Reglamento de Gestión Urbanística), sin que ello afecte a la facultad de percibir por el expropiado la cantidad discutida así como de continuar con sus reclamaciones; que una vez efectuada la consignación y levantada el Acta de ocupación se produce la adquisición de la propiedad de los bienes expropiados por el expropiante; que la cantidad depositada es la que ha sido fijada por la Comisión de Urbanismo sin perjuicio de su posible impugnación ante el Jurado provincial de Expropiación, que la fijará definitivamente en vía administrativa, pero sin que esa eventual impugnación o la posterior en vía contenciosa suspendan la tramitación del expediente expropiatorio ni sus efectos, por lo que resulta plenamente aplicable el ya citado artículo 192 de la Ley del Suelo; que en este caso al no hallarnos ante una expropiación urgente de las contempladas en el artículo 52 de la Ley de Expropiación, no es aplicable el artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario, que parece pensado más bien para dichos supuestos de expropiación urgente, siendo por el contrario plenamente aplicable el artículo 209.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que es la legislación específica del procedimiento urbanístico por tasación conjunta que es el aquí aplicado; que, según García de Enterría y Parejo Alonso, el acta de ocupación con los requisitos de la legislación hipotecaria en cuanto a la descripción de las fincas, junto con el acta de pago o, en su caso, el justificante de la consignación del justiprecio, constituye título suficiente para la inscripción registral de la transmisión en favor del beneficiario de la expropiación.

### IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: que presentados para su inscripción el acta de ocupación y el resguardo de depósito, de este último no se desprendería si la cantidad consignada lo era en concepto de justiprecio o era la valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo, ni tampoco se acreditó que dicha valoración no hubiera sido impugnada, aunque el Registrador tuvo noticia verbal de que efectivamente así era; que ello se desprende igualmente del escrito del recurso en que se afirma que lo depositado era la valoración de la Comisión susceptible por ello de impugnación; que por ello, según el artículo 203.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el depósito de esa valoración se produce los efectos del artículo 52, números 6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, que se refieren a que la Administración podrá ocupar la finca y se tramitará el expediente en sus fases de justiprecio y pago, añadiendo el artículo 60 del Reglamento de la Ley, que en los supuestos del artículo 52 de la Ley se suspenderá la inscripción hasta que, fijado definitivamente el justiprecio, se realice el pago o la consignación, sin perjuicio de que pueda practicarse en el Registro de la propiedad anotación preventiva al presentar el acta de ocupación y el resguardo de depósito provisional, todo ello de conformidad con el artículo 32.3.º del Reglamento Hipotecario; que en este caso se levantó el acta de ocupación sin comparecencia del propietario y en cuanto al resguardo, sólo era provisional, pues el interesado podía impugnarlo por lo que se tomó la anotación preventiva; que en cuanto a los preceptos que cita el recurrente, que todos ellos se refieren a que el expediente expropiatorio haya finalizado siendo una de sus fases la de determinación del justiprecio y su pago o consignación; que el artículo 191.2.º de la Ley del Suelo dice que es título inscribible el acta de ocupación acompañada de justificante de consignación del justiprecio; que la valoración de la Comisión de urbanismo sólo equivale al justiprecio si no se impugna lo que no ha acreditado la Administración, por lo que hay que entender que hay reclamación, lo cual ha sido confirmado al Registrador verbalmente por la parte recurrente y que por tanto será el Jurado provincial de Expropiación el que fije el justiprecio ultimando su resolución la vía administrativa y abriéndose la judicial en su caso, que como dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 1989, es norma general que si el acto administrativo implica una mutación jurídico-inmobiliaria, su inscripción se supedita a la adquisición de firmeza en vía administrativa, lo cual está de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y 48 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa; que desde otro punto de vista, el legislador exige para la expropiación forzosa, que al fin y al cabo es una compraventa forzosa, un precio cierto, ex artículo 1.445, del Código Civil.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por Auto de 1 de marzo de 1991, confirmó la nota del Registrador, en base al artículo 32.4.º del Reglamento Hipotecario y 202.8.º y 9.º del Reglamento de Gestión Urbanística.

### VI

Contra dicho Auto se interpuso el presente recurso de apelación, manteniendo el recurrente los argumentos expuestos en el recurso gubernativo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 29, 30, 35, 48, 52, 53 y 57.7 de la Ley de Expropiación Forzosa; 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa; 138 y 140 de la Ley del Suelo; 203 de la Ley General de Urbanismo; 202, 205 y 209 del Reglamento de Gestión Urbanística y 32.3.º del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir a favor de la Administración expropiante determinados terrenos afectados por el expediente expropiatorio, cuando no consta en el título presentado que el importe depositado sea el definitivo justiprecio. Efectivamente, seguido el expediente por el procedimiento de tasación conjunta, no aparece en el acta de ocupación que la valoración aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo —cuyo importe se deposita—, haya sido consentida por el interesado.

2. Son principios básicos de la regulación general sobre la expropiación forzosa, que la inscripción en el Registro del bien expropiado a favor de la entidad expropiante, requiere el previo pago del justiprecio (vid. artículos 48 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa) y que éste sólo existe jurídicamente cuando una de las partes acepta la tasación ofrecida por la otra o, en su defecto, cuando recae la correspondiente resolución del Jurado Provincial de Expropiación (vid. artículos 29, 30 y 35 de la Ley de Expropiación Forzosa), constituyendo la actuación del Jurado una más de las fases del expediente expropiatorio «estrictu sensu» (vid. artículos 24 y 52.7 de la Ley de Expropiación Forzosa). Estos criterios son igualmente reproducidos en la legislación urbanística para las hipótesis en que la ejecución de los polígonos o unidades de actuación se efectúe por el sistema de expropiación, y así se desprende del artículo 140 de la Ley del Suelo, cuando supedita la inscripción al pago del justiprecio y su artículo 138, al declarar que sólo la conformidad del interesado con la valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo permite tener por definitivamente determinado el justiprecio y que en otro caso éste habrá de ser establecido por el Jurado Provincial de Expropiación (vid. artículos 202, 205 y 209 del Reglamento General de Urbanismo).

3. La valoración fijada por la Comisión Provincial de urbanismo, en tanto no haya sido aceptada por el interesado (expresa o tácitamente, vid. artículo 138.3.º, párrafo segundo de la Ley del Suelo), no puede, pues, equipararse al justiprecio y, por tanto, su depósito tampoco puede bastar para que sea posible la inscripción registral en favor del expropiante; su único alcance es el prevenido en los párrafos 6 a 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (vid. artículos 138.4.º de la Ley del Suelo y 203 de la Ley General de Urbanismo) y, consiguientemente y de conformidad con el artículo 32.3.º del Reglamento Hipotecario, solamente podrá provocar la extensión de una anotación preventiva en favor del expropiante o beneficiario, la cual podrá convertirse en inscripción cuando se acredite el pago o depósito del justo precio fijado de modo definitivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V.E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 9 de junio de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**16211** RESOLUCION de 11 de junio de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Alfonso Ventoso Escribano, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad limitada.