

Esta Dirección General ha acordado no admitir el recurso por el primer motivo alegado por la Registradora lo que hace innecesario entrar en los otros dos.

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, 15 de octubre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Talavera de la Reina.

**19462** *RESOLUCIÓN de 15 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Cugat del Vallés, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés, don José Manuel García García, a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

## Hechos

### I

El día 23 de junio de 2004 don Tomás Giménez Duart, Notario de Barcelona, autorizó una escritura mediante la cual una entidad de crédito concedió un préstamo a la sociedad «Euromart 3000, S.L.» y a doña Alba Nolla F., que responden solidariamente de las obligaciones contraídas, y en garantía de dicho préstamo, la referida sociedad prestataria, representada por su administrador único, don Juan Nolla M., constituye hipoteca sobre determinada finca.

### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés causando el asiento de presentación 2504 del Diario 11 (de 23 de junio de 2004, según se expresa en el informe del Registrador). La inscripción del título fue suspendida según la calificación que a continuación se transcribe en lo relativo a los defectos que son objeto del presente recurso: «Examinado y calificado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo por el defecto subsanable de constituir la hipoteca el administrador de la sociedad “Euromart 3.000 S.L.” don Juan Nolla Miralles sin la autorización o ratificación de la Junta General de la Sociedad, teniendo en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, que anula la doctrina de la Resolución DGRN de 22 de abril de 2003, puesto que dicha autorización o ratificación de la Junta General de la Sociedad Euromat 3000 S.L., es imprescindible en este caso, a efectos de la inscripción de la hipoteca por lo siguiente: 1.º) Porque se trata de una hipoteca constituida en garantía no sólo del préstamo concedido a dicha sociedad sino también a la prestataria doña Alba Nolla Farrés, por lo que en parte tiene el carácter de hipoteca por deuda ajena, que implica liberalidad de la sociedad a favor de dicha señora en cuanto a la garantía prestada, todo lo cual es ajeno al objeto social de la sociedad, salvo que se acredite la relación con el mismo. 2.º) Porque no se expresa la proporción que en relación con el préstamo solidario concedido a la citada sociedad “Euromat 3000 S.L.” y a la citada doña Alba Nolla Farrés, corresponde a cada una de ellas, lo que produce una falta de claridad o transparencia a efectos de las relaciones jurídicas entre dicha sociedad y la citada interesada y de ulteriores actos jurídicos que se puedan producir y que afecten a las mismas. 3.º) Porque el primer apellido de la prestataria doña Alba Nolla Farrés coincide con el del administrador que constituye la hipoteca, lo que revela, salvo prueba en contrario, que existe una relación de parentesco por razón de identidad de apellido entre dicho administrador y la prestataria cuyo préstamo se garantiza con la hipoteca, dando lugar a conflicto de intereses en la actuación del administrador. Aparte de ello, existen una serie de cláusulas o párrafos de la hipoteca, que no son inscribibles, según se indica en... Y todo ello, teniendo en cuenta los siguientes: Hechos: El precedente documento consiste en una escritura otorgada en Barcelona el 23 de junio de 2004 ante el Notario don Tomás Jiménez Duart, número de protocolo 3.469, en

la que la compañía “Corporación Hipotecaria Mutual, Sociedad Anónima, Establecimiento Financiero de Crédito” concede un préstamo de 91.000 euros a la sociedad “Euromart 3.000 S.L.” y a doña Alba Nolla Farrés, que responden solidariamente del cumplimiento de las obligaciones contraídas, y en garantía de dicho préstamo y las cantidades accesorias que se expresan, la sociedad Euromart 3.000 S.L., representada por el administrador único de la misma, don Juan Nolla Miralles constituye hipoteca sobre una finca propiedad de Euromart 3.000 S.L. Obtenida información del Registro Mercantil de Barcelona, conforme al artículo 222.8 de la Ley Hipotecaria, resulta que el objeto de la sociedad Euromart 3.000 S.L. es la actividad inmobiliaria en general y la adquisición, tenencia, disfrute y disposición por cuenta propia y con fondos propios, y con excepción de la intermediación por cualquier título, de toda clase de valores mobiliarios, con excepción de las actividades de instituciones de inversión colectiva y cualquier otra sujeta a la legislación específica. También resulta de los datos del Registro Mercantil de Barcelona, que la citada doña Alba Nolla Farrés actuó como Presidenta de la Junta General y Universal de Socios en la que se acordó el nombramiento del Administrador don Juan Nolla Miralles, por lo que dicha señora forma parte de la sociedad. Fundamentos de Derecho: 1. Aunque los administradores de las sociedades anónimas y limitadas tienen facultades en principio para otorgar toda clase de actos y contratos en nombre de la sociedad, según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que por su reiteración no es necesario citar, y aunque dicha doctrina incluye los denominados actos neutros como incluidos en las facultades de los administradores, porque pueden estar relacionados con el objeto social, sin embargo existen unos límites que resultan de la legalidad vigente, en los que se exige la autorización o aprobación de la Junta General de la sociedad para legitimar la actuación de los administradores. Así resulta de la doctrina de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, que en recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Cuenca, anula la Resolución DGRN de 22 de abril de 2003 en cuanto ésta había considerado suficiente la actuación de un Consejero Delegado respecto a un acto que se calificó como gratuito por dicha Sentencia, la cual exige que sea aprobada la operación por la Junta General de socios. 2. Dichos límites se centran especialmente en aquellos supuestos en que de los elementos probatorios aportados y de los que obran en el Registro, conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resulta que se trata o bien de actos que nada tienen que ver ni directa ni indirectamente con el objeto social de la sociedad o son contrarios al mismo, cuando además figuran elementos añadidos que determinan que no pueda realizarlos por sí sólo el Administrador de la sociedad, que son los que se han expresado al principio de esta nota. 3. En el presente caso, por una parte no se desprende qué relación directa o indirecta, puede tener el objeto de la sociedad con la garantía de un préstamo a favor de uno de los socios de la propia sociedad como es la señora doña Alba Nolla Farrés. Por tanto, la relación jurídica de hipoteca entre la sociedad y la citada señora, creada por la intervención del Administrador de la sociedad, es contraria en principio al objeto social, a falta de acreditaciones que pudieran revelar lo contrario, pues implica un acto de liberalidad en cuanto a la prestación de garantía inmobiliaria por parte de la sociedad a la citada señora, cuya razón de ser a efectos del objeto social habría de acreditarse, pues en otro caso prevalecería la configuración del acto como gratuito o liberal en cuanto a la relación jurídica de hipoteca entre sociedad y prestataria. 4. Por otra parte, el préstamo se ha concedido con carácter solidario a dicha señora y a la sociedad, pero sin expresar la proporción o cuantía que corresponde a una y otra, lo que representa una falta de claridad o transparencia a efectos de las relaciones jurídicas entre las mismas, que puede dar lugar a situaciones perjudiciales para la sociedad, pues no podrá saberse cuál es la parte que la sociedad debe reclamar a dicha señora en el supuesto de que la entidad acreedora exija la totalidad de la deuda a la sociedad. Y además, si la sociedad pretende transmitir la finca con precio representado en todo o en parte por la hipoteca a efectos de subrogación, retención o descuento, a que se refiere el artículo 118 de la Ley Hipotecaria, tampoco podrá determinarse con claridad la operación de que se trate, lo que podría perjudicar a la sociedad en cuanto a la necesaria realización de actos jurídicos claros y precisos. 5. Y además, como complemento de todo lo anterior, el administrador que actúa como representante de la sociedad don Juan Nolla Miralles, tiene idéntico primer apellido que la prestataria doña Alba Nolla Farrés, lo que revela un importante indicio de parentesco, que inhabilitaría al Administrador para intervenir en préstamos concedidos a parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad garantizados con fincas de la sociedad, salvo, aparte de todo lo anterior, que se acreditara que no existe ninguna relación de parentesco a pesar de la identidad de apellidos y de la coincidencia de ser ambos socios de la misma sociedad. Ello determina que, en principio, se detecte un supuesto de conflicto de intereses por razón de parentesco, que exige la aprobación del acto por parte de la Junta General de socios, ya que el conflicto de intereses se produce por la doble actuación del representante en el acto, por una parte, como administrador de la sociedad y por otra parte por el

parentesco deducido de la identidad de apellido y de formar parte de la misma sociedad con la señora prestataria, lo cual se expone a mayor abundamiento de los argumentos y elementos anteriormente indicados. En varios preceptos del ordenamiento jurídico, que pueden ser aplicados por analogía, se prevén incompatibilidades de actuación de los cargos por razón de parentesco, como ocurre por ejemplo, en el artículo 108.5.º del Código de Sucesiones de Cataluña, 682 del Código Civil, 44.2.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y Ley Orgánica del Poder Judicial en cuanto a causas de abstención. Y en todo caso, es principio general de derecho que quien tiene interés en un asunto por razón de parentesco no puede intervenir en el mismo, sino que debe ser aprobada su actuación por la Junta General de la sociedad...(...). En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho, se acuerda suspender la inscripción por el defecto subsanable expresado al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión, por no solicitarse. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación negativa cabe recurso gubernativo conforme a los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ante el órgano jurisdiccional competente de la Comunidad Autónoma de Cataluña si el recurso se basa en las normas del Derecho propio de Cataluña, todo ello en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, por escrito presentado en este Registro o en otras oficinas y Registros. También cabe que el interesado solicite la calificación del Registrador sustituto mediante la aplicación del cuadro de sustituciones en el plazo de 15 días a contar desde la notificación de la calificación, por escrito presentado en este Registro o ante el Registrador sustituto, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto de 1 de agosto de 2003. Sant Cugat del Vallés, a 11 de agosto de 2004.—El Registrador, José Manuel García García.»

Presentado de nuevo el título, fue objeto de la siguiente calificación: «Aportado nuevamente el precedente documento, sin haberse subsanado el defecto que se refiere la anterior nota, subsiste íntegramente la calificación registral contenida en la anterior nota de calificación de fecha 11 de agosto de 2004 y en consecuencia se mantiene la suspensión de inscripción por razón de dicho defecto y los demás hechos y fundamentos de derecho y restante contenido de dicha nota. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 323 de la Ley Hipotecaria, "la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta". Dicha nota de calificación de fecha 11 de agosto de 2004 fue notificada al presentante y al Notario, según datos obrantes en este Registro, el día 12 siguiente, constando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días hábiles desde dicha fecha, por lo que el plazo de vigencia del asiento de presentación es hasta el día de 27 de octubre de 2004 inclusive, resultando de los datos anteriores que el plazo de un mes de interposición de recurso gubernativo a que se refiere el artículo 326.2.º de la Ley Hipotecaria terminó el día 11 de septiembre último. Se notifica en el día de hoy la presente nota de este Registro en los términos indicados, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer los recursos que estimen procedentes o realizar la subsanación del defecto. Sant Cugat del Vallés, a dieciocho de octubre de dos mil cuatro.—El Registrador, José Manuel García García.»

### III

Según manifiesta el Registrador en su informe, ambas calificaciones fueron notificadas al Notario autorizante de la escritura, respectivamente, el 12 de agosto y el 18 de octubre de 2004.

El día 27 de octubre de 2004, dicho Notario interpuso recurso gubernativo contra la calificación, con base en los siguientes argumentos: 1.º No estamos ante una hipoteca en garantía de deuda ajena, sino en garantía de deuda propia, pues la circunstancia de que concorra otro codeudor «in solidum» no afecta al hecho de que existe una deuda que es responsabilidad total del constituyente de la garantía. Aunque se aceptara, a efectos meramente dialécticos, que pudiera tratarse de una hipoteca en garantía de deuda ajena, no implicaría «una liberalidad» tal como se afirma en la nota; la hipoteca en garantía de deuda ajena, en cierto modo, participa de la naturaleza de la fianza (se habla de «fiador real») y sabido es que la fianza es un acto que formalmente no expresa la causa, lo que no significa que sustantivamente no la haya y, lo que interesa a nuestro caso, que, habiéndola, dicha causa no tenga su correspondencia (percepción de una remuneración a cambio de la garantía, favorecer el crédito de una empresa del mismo grupo, etc.) que excluye la idea de la «gratuidad»; mas aún, la práctica demuestra que la inmensa mayoría de las fianzas son onerosas. Además, aunque se admitiera que el acto del administrador fuera liberal respecto del deudor favorecido por la garantía (nunca lo será, por supuesto, respecto a quien en ese mismo acto con-

cede el crédito), de los artículos 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas se deriva que los actos del administrador son válidos respecto de terceros (civiles, no hipotecarios) que hayan obrado de buena fe; por ejemplo, el banco (tercero en la relación sociedad-socios) que presta una suma confiando en la garantía real que le otorga la sociedad representada por su órgano de administración. Ello no excluye que la sociedad que presta la garantía pueda reaccionar frente al acto, quizá indebido, de su administrador y obtener la nulidad del mismo, conforme prevén los respectivos párrafos finales de los citados artículos 63 y 129 de las Leyes referidas; 2.º Respecto de la Sentencia de 10 de junio de 2004 de la Audiencia Provincial de Cuenca que, según dice el Registrador, anula la Resolución de este Centro Directivo de 22 de abril de 2003, (y a la que el Notario recurrente no ha podido o sabido acceder, según reconoce), con ella sólo se demuestra la perversidad de un sistema que permite que un funcionario se alce contra la resolución de su superior jerárquico y mediante el sistema de contrarrecursos hábilmente tejidos y silencios administrativos (o sea «resoluciones presuntas») utilizados de modo parcial, actuar a puro capricho en detrimento de los más elementales principios de la seguridad jurídica preventiva que paradójicamente se dicen defender. Esa sentencia no puede prevalecer contra un constante jurisprudencial en torno a la interpretación de los artículos 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas (cita, el recurrente, en lo que concierne a esta Dirección General las Resoluciones de 17 de noviembre de 1998 y 22 de abril de 2003; 3.º Existe una corriente interpretativa registral, de la que el funcionario calificador es uno de los más conspicuos representantes, que entiende que al Registro sólo pueden acceder actos que, podrían denominarse, «perfectos» por absolutamente «inimpugnables». Ello lleva a que quien pretende la inscripción debe, en ocasiones, demostrar lo indemostrable y a que todas las presunciones establecidas en nuestro Derecho en pro de la seguridad y agilidad del tráfico jurídico, como las de los repetidos artículos 63 y 129, se inviertan en pro de una pretendida «pureza registral». Cuando no es ése el sistema vigente, del que sólo resulta que al Registro deben acceder actos «razonablemente perfectos», porque el dotarlos de perfección y certeza absolutas, caso de impugnación, únicamente a los Tribunales de Justicia puede corresponder en un Estado de Derecho. Y actos razonablemente perfectos son los negocios jurídicos contenidos en escritura según resulta, sin ningún género de dudas, del artículo 17 bis de la Ley del Notariado y de las presunciones de exactitud e integridad del instrumento que en el citado precepto se consagran. Ante un acto documentado en escritura pública, ningún funcionario podrá alegar que «a su juicio» el administrador se ha extralimitado, o que el parentesco entre el mismo y la consocia le hace dudar, o que no le parece de buena fe la otra parte contratante; del mismo modo que ningún funcionario, a la vista del acto documentado en escritura, podrá argüir que él cree que el otorgante no prestó el consentimiento o que no tiene capacidad natural bastante. En caso de que el negocio jurídico conste en escritura pública, por definición, no puede ser «ignorado», por lo que estando dotado el negocio así instrumentado de las garantías legales deducidas del artículo 17 bis de la Ley del Notariado, es aberrante que el funcionario se ampare en «su opinión», siquiera pretenda apoyarla en un pronunciamiento judicial extravagante, para decretar la «nulidad» (expresión que utiliza el artículo 1259 del Código Civil para el caso de falta de ratificación); 4.º Es absurdo calificar de «hipoteca en garantía de deuda ajena» la que se concede al propio deudor hipotecante, el cual responde íntegramente de su devolución (¿Dónde está la alienación de la deuda? ¿Qué importa que exista un codeudor solidario?). En todo caso la solidaridad provocará el resultado de que la responsabilidad final de la sociedad prestataria quede disminuida al poder reclamar al codeudor la parte a él correspondiente en la relación interna (cfr. artículo 1145 del Código Civil). ¿Por qué presupone el Sr. Registrador que el administrador social está favoreciendo al otro deudor y no supone lo más probable: que es el deudor persona física el que está coobligándose con la sociedad en beneficio de ésta de modo muy similar a como si le prestase un aval?; 5.º Con lo expuesto hasta el presente queda también contestado el punto tercero de la nota, que no es más que una vuelta de tuerca al apartado primero de la calificación. El conflicto de intereses presuntamente derivado de una coincidencia de primer apellido es algo que, en un Estado de Derecho mínimamente evolucionado, sólo puede competir a la Justicia Ordinaria, en juicio contradictorio, caso de impugnación, y nunca a un funcionario calificador, que, al derivar de esa coincidencia un conflicto de intereses, se extralimita en su función; 6.º En cuanto al punto segundo de la calificación (que exige cuotas o proporciones en un préstamo que se hace solidariamente a dos deudores, lo que es un sinsentido jurídico), ni tan siquiera se entiende que quiere decir el Registrador al aludir, como toda argumentación, a la «claridad o transparencia» de las relaciones internas entre codeudores, dado que dichas relaciones escapan a la competencia del Registro de la Propiedad. Aparte de que ¿por qué es menos claro y transparente un préstamo mancomunado que uno «solidario»? ¿Desde cuando en un préstamo concedido solidariamente (por ej., a marido y mujer) es «registral-

mente preciso» determinar que se concede a ambos «por mitad»? ¿Dónde queda el principio de accesoria de la hipoteca al crédito? ¿Cómo puede afirmar la nota que «no podrá saberse cuál es la parte que la sociedad debe reclamar a dicha señora en el supuesto de que la entidad acreedora exija la totalidad de la deuda a la sociedad»? Como en toda obligación solidaria se podrá saber acudiendo a la relación interna, que nada tiene que ver con el Registro de la Propiedad.

Por último hace constar el recurrente que ninguna de las dos notas de calificación le ha sido notificada; y que en ningún momento ha manifestado o solicitado del funcionario calificador la notificación por medio de fax, por lo que no deja de llamarle la atención el contraste entre el rigor denegatorio de la nota y la falta de rigor con el «compañero notario» en lo que concierne a la notificación. Y añade dicho recurrente lo siguiente: «Ello no obstante, me doy notificado –sic– en este caso concreto.».

#### IV

Mediante escrito con fecha 9 de noviembre de 2004, el Registrador emitió informe en el que alega que el recurso se ha interpuesto fuera de plazo (conforme a los artículos 326.2 y 323, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), por haber sido notificada la calificación por fax el 12 de agosto de 2004; y porque, como acto propio, el Notario recurrente, en su escrito de recurso, «se da por notificado en este caso concreto».

Por otra parte, para el caso de que se admitiera este recurso, acompaña otro informe en el que añade, con notable profusión –veintiséis páginas–, determinados fundamentos de derecho no expresados en la calificación impugnada.

Mediante escrito de 1.º de diciembre de 2004, el Registrador comunicó a este Centro Directivo que con fecha 2 de diciembre de 2004 fue aportada determinada escritura de ratificación en la que se subsana el defecto señalado en la nota de calificación impugnada.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 103 de la Constitución, 1145, 1146, 1147, 1148, 1259, 1277, 1713, del Código Civil; 18, 19 bis, 322, 323, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 110 y 112 y la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas; 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 30 de junio, 3 de octubre y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004; y las Resoluciones 11 de noviembre de 1991, 17 de noviembre de 1998, 23 de enero, 8 y 10 de febrero, 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, 10 de enero, 3, 4, 9, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1, 20 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo, 17 de junio y 8 de julio de 2005, entre otras.

1. Diversas cuestiones, y de diferente alcance, se entremezclan en el recurso planteado. Además de la problemática procedimental, relativa al modo en que han de notificarse las calificaciones registrales, al cómputo del plazo para la interposición del recurso o la trascendencia del informe del Registrador, como cuestión de fondo, de orden sustantivo, se plantea la que hace referencia a la extensión de la esfera de legitimación de los administradores de una compañía anónima, y de forma paralela, la relativa al ámbito, o mejor dicho, a las bases fácticas, en que puede descansar la calificación registral.

2. Con carácter previo debe aclararse que el funcionario recurrido presenta dos informes, uno relativo a cuestiones procedimentales, donde se argumenta sobre la extemporaneidad del recurso planteado, y otro subsidiario y alternativo en el que se recogen las consideraciones personales de aquél sobre el contenido y alcance del informe del Registrador en el recuso gubernativo y en el que se abunda en defensa de la nota de calificación.

En diversas ocasiones ha tenido oportunidad este Centro Directivo de referirse al significado del informe del Registrador de la Propiedad previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, lo que ha consagrado una doctrina constante (cfr. Resoluciones de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras más recientes, citadas en los «Vistos» de la presente –cfr., por todas, la de 4 de mayo

de 2005). Partiendo de que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación negativa, es decir de razonarla conforme a Derecho, pues su consecuencia es la denegación del derecho al ciudadano de alcanzar la protección legal, cuyo presupuesto es el acceso al registro, es dable exigir, como un deber que se impone al funcionario calificador, así como en general a todos los órganos de la Administración, que esa motivación sea tempestiva y suficiente.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa, en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 –«Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho»–, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión «...y la motivación jurídica de las mismas [causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción], ordenada en hechos y fundamentos de Derecho» que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero, de 23 de abril de 1990 y de 13 de junio de 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, de 4 de noviembre de 1988 y de 20 de enero de 1998, así como la sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Finalmente, la exigencia de una motivación suficiente pretende asegurar también que la decisión registral sea la conclusión razonada de un proceso jurídico de aplicación e interpretación normativa, desterrando toda posibilidad de una calificación que no sea arreglada a Derecho. Si la decisión del Registrador produce el relevante e inmediato efecto de impedir la inscripción interesada, como corolario lógico es necesario que tanto el criterio de la nota calificadoras como la propia fundamentación de la misma se ajusten a los postulados normativos, quedando ambos aspectos, al igual que la decisión adoptada, bajo la responsabilidad que le es exigible al funcionario calificador en el ejercicio de su función.

Consecuencia lógica de estas consideraciones es que la decisión registral de no inscribir debe venir acompañada del necesario razonamiento y justificación, sin que se puedan diferir éstos para un momento posterior. La calificación y su fundamentación deben producirse en unidad de acto y de documento, sin que pueda descomponerse o fragmentarse en actuaciones separadas. Por ello, es razonable sostener que el informe no puede venir a complementar o subsanar la ausencia o suficiencia de motivación de la calificación negativa, ni a ampliarla, ni mucho menos puede convertirse en un escrito de defensa de aquella, y que su contenido debe reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, justificar con nuevos razonamientos jurídicos su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

Lo anterior no obsta a que quepa reconocer un significado diferente a la intervención de quienes, sin estar inmersos en el procedimiento, no son totalmente ajenos al mismo, o a sus resultados, como es el caso de la autoridad que haya autorizado o dictado el acto cuya inscripción se rechaza. Éstos, en cuanto se les ponga de manifiesto el recurso, sí podrán efectuar alegaciones congruentes con el mismo. Por eso la Ley Hipotecaria (artículo 327.5 y 7), insistiendo en el distinto alcance de lo que puede reportar el autor de la nota de calificación y el autor (no recurrente) del documento, a quien sólo se le da audiencia una vez entablado el recurso, distingue claramente entre las alegaciones que puede formular éste (notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título) frente al mero informe, de cuestiones de trámite, que puede realizar aquél.

3. La clara dicción de los artículos 323 y 326 de la Ley Hipotecaria permite establecer que el plazo para la interposición del recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador es el de un mes, que se comenzará a contar desde la notificación de aquélla (aun en el supuesto de que durante la vigencia del asiento de presentación se volviese a presentar el mismo título, sin la subsanación de los defectos señalados en la nota).

El plazo del recurso debe principiar, pues, desde el momento en que se produce la notificación, en la forma prevenida legalmente. Y ésta, «de lege data», no es otra que la que prevista en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, salvo que medie renuncia del que debe ser notificado, o consentimiento de éste para que se lleve a cabo por otra vía, como puede ser la telemática a que hace referencia el artículo 322.2 de la Ley Hipotecaria. Sin la concurrencia de estas circunstancias no puede tenerse por válidamente hecha la notificación mediante telefax (cfr. la Resolución de 28 de abril de 2005).

En efecto la deseada generalización de todas las comunicaciones entre Notario y Registrador por vía telemática todavía no cuenta con el marco normativo adecuado para que sea plenamente operativa. Prueba de ello es que el artículo 322 de la Ley Hipotecaria sólo permite la notificación por este medio cuando el interesado así lo hubiese aceptado, y siempre que se dejase constancia fehaciente de tal manifestación. Aun cuando, como pretende el Registrador recurrido, el interesado al que alude el artículo 322 de la Ley Hipotecaria fuese el simple presentante, y no la autoridad de la que emana el documento presentado a inscripción (criterio carente del más mínimo apoyo normativo), en ningún caso encontraría justificación una aplicación de la norma que permitiese imponer esa forma de notificación –la telemática– al Notario que no la hubiese expresamente admitido. El interés que tiene el Notario en el seguimiento del procedimiento de inscripción, y la responsabilidad que para él, como autorizante del documento, puede derivarse de una calificación que obste la inscripción de aquél, llevan a la conclusión de que el derecho a ser notificado debe reconocérsele con todas las cautelas y garantías, y cuando menos las que se prevén para el simple presentante. A esta solu-

ción conduce, además, la clara dicción del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, ya que la notificación cuya forma se regula en el párrafo segundo del precepto es la dirigida a cualquiera de las personas mencionadas en el párrafo primero (presentante, notario autorizante, autoridad o funcionario que hubiese expedido el título), pues aquella norma (artículo 322.2) al utilizar la palabra «interesado», lejos de hacer distinciones, no pretende sino referirse unitariamente a todos los posibles destinatarios de la notificación de la calificación negativa.

Debe rechazarse, pues, la interpretación restrictiva del precepto en cuestión, por cuanto puede suponer, en contra de su finalidad, y de la interpretación literal de la norma y de la sistemática del ordenamiento jurídico, un menoscabo de las garantías que al Notario (y a los demás autores o emitenes del título inscribible) corresponden como parte recurrente. Sin una norma que ofrezca la suficiente cobertura, no es razonable entender que al Notario se le imponga con plenos efectos legales un medio de notificación que a él no le es dable utilizar –también con plena eficacia– para presentar el recurso contra la calificación registral.

Esta consideración no se ve alterada por el hecho de que la legislación vigente, principalmente la hipotecaria y la notarial, permitan que algunas comunicaciones entre Notario y Registrador se puedan llevar a cabo mediante fax (artículos 175 y 249 del Reglamento Notarial, y artículos 418, 354, apartado «a» y concordantes del Reglamento Hipotecario). Éstas se concretan, en la fase precontractual, a la solicitud y remisión de información sobre la titularidad y cargas de bienes inmuebles, y tras la formalización pública de un acto inscribible, a la puesta en conocimiento de dicha autorización, en el breve plazo señalado al efecto, al objeto de practicar el asiento de presentación provisional, y de la práctica de dicho asiento. Los supuestos previstos normativamente, en los que las comunicaciones entre Notarios y Registradores son susceptibles de efectuarse telemáticamente o por telefax, no son susceptibles de aplicación a casos distintos.

En conclusión, no cabe efectuar la notificación de la calificación negativa al Notario por vía telemática sino cuando éste hubiese formulado una manifestación, de la que quede constancia fehaciente, aceptándola (salvo en el supuesto de presentación telemática del título con firma electrónica reconocida a que se refiere el artículo 112.2 de propia la Ley 24/2001, que también introdujo la redacción del precepto de la Ley Hipotecaria antes citado –cfr. Resolución de 28 de abril de 2005–). Por todo ello, cabe entender que la pretendida comunicación por fax al Notario recurrente (que niega que ninguna de las dos notas le haya sido notificada) no debe tenerse por notificación válida, sino a partir del momento en que el mismo se da por notificado, circunstancia que tiene lugar en el escrito mediante el que se formaliza el recurso, por lo que ha de entenderse que ha sido presentado dentro de plazo.

4. Entrando en el examen de las cuestiones que afectan al fondo del recurso, y dejando al margen la discrepancia entre el Notario recurrente y el Registrador sobre si en la nota de calificación se esgrimen tres defectos que impiden la inscripción o si por el contrario existe un solo defecto basado en tres motivos diferentes, lo cierto es que la calificación registral deniega la inscripción de la hipoteca constituida por el consejero-delegado de la sociedad hipotecante por entender que el acto no puede acceder al Registro por faltar la necesaria autorización de la junta general de dicha sociedad.

En efecto, el Registrador funda su negativa a la inscripción, basada en la falta de aprobación por la asamblea de socios, en tres órdenes de razones: a) Porque la hipoteca constituida por la sociedad, al garantizar un préstamo concedido a la propia sociedad y a otra persona tiene «en parte el carácter de hipoteca por deuda ajena», que implica una suerte de liberalidad de la sociedad a favor de la coprestataria, «todo lo cual es ajeno al objeto social de la sociedad salvo que se acredite la relación con el mismo»; b) Porque no se expresa la proporción que, en relación con el préstamo solidario concedido, corresponde a cada uno de los dos codeudores, «lo que produce una falta de claridad o transparencia a efectos de las relaciones jurídicas» entre dichos prestatarios solidarios; y c) Porque la coincidencia del primer apellido de la otra prestataria y el del administrador de la compañía prestataria e hipotecante «revela, salvo prueba en contrario, que existe una relación de parentesco por razón de la identidad de apellido... [entre aquéllos]... dando lugar a conflicto de intereses en la actuación del administrador».

Ninguno de estos motivos justifica la exigencia de autorización o ratificación de la junta general para la inscribibilidad del derecho real de hipoteca constituido en virtud de la escritura pública cuyo acceso tabular se rechaza, de conformidad con los razonamientos que se expresan a continuación, con ocasión del análisis separado de los mismos.

5. El poder de representación del órgano de administración de una sociedad anónima abarca todo tipo de operaciones económicas y actuaciones jurídicas siempre que se encuentren comprendidos en su objeto social.

Cumpliendo este último requisito, la legitimación representacional del órgano de administración se proyecta sobre toda clase de actos, comprendiendo también los de gravamen y la constitución de todo tipo de

garantías personales y reales. En efecto, el ámbito propio de la esfera de representación orgánica viene marcado, no tanto por la naturaleza del acto o negocio jurídico en sí mismo, considerado aisladamente, que realice la administración social, toda vez que potencialmente todo tipo de acto o negocio jurídico, ya sean de administración, gravamen o disposición, son susceptibles de ser llevados a cabo eficazmente, sino por un elemento externo a éste, cual es su conexión con el giro o tráfico social. Esta es la doctrina que cabalmente cabe extraer del mandato legal contenido en los artículos 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas cuando establecen que «la representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social...», donde el legislador español, al hacer el proceso de adaptación a las Directivas de la CEE en materia de sociedades, optó claramente por este modelo, frente al que se sigue en materia de representación voluntaria en el Código Civil (artículo 1713 Cc y concordantes).

La problemática del ámbito de la representación orgánica, entonces, hace tránsito al análisis de su conexión con el objeto social, y en definitiva, a la extensión de éste. Pero como ya ha destacado este Centro Directivo (Resoluciones de 11 de noviembre de 1991, 17 de noviembre de 1998, entre otras) la conexión de un acto con el objeto social de la compañía en cuya representación se realiza es difícil, en muchas ocasiones, que pueda determinarse a priori, pues en esta calificación pueden intervenir multitud de datos y matices que no trascienden o no se externalizan en la relación jurídica enjuiciada. Desde esta perspectiva se explica la doctrina de esta Dirección General que ha venido entendiendo que no puede hacerse recaer en el tercero que contrató con la compañía la carga y la responsabilidad de interpretar la conexión entre el acto que se propone realizar y el objeto social de la otra parte contratante.

Sobre la base de estos presupuestos, es doctrina consagrada en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en las resoluciones de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de abril y 5 de mayo de 2005) que deben incluirse dentro del poder de representación de los administradores, y consiguientemente tenerse por eficaces en la esfera patrimonial de la sociedad representada (sin perjuicio de reconocer a ésta, el derecho a exigir responsabilidad al administrador que se hubiese extralimitado, incluso a solicitar la declaración de nulidad si concurren los requisitos necesarios), todos los actos que sean o supongan desarrollo o ejecución del objeto social, de forma directa o indirecta, así como los que sean auxiliares o complementarios de éstos, y también aquellos cuya conexión con el objeto social no sea patente o manifiesta, como los llamados actos neutros o polivalentes, incluso los aparentemente ajenos o no conectados con las actividades que integran el objeto social, quedando excluidos exclusivamente los denegatorios o contradictorios con el objeto social. Incluso los artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada mantienen la eficacia de la operación, que obliga a la compañía representada, frente a terceros que hubiesen obrado de buena fe y sin culpa grave, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos que el acto no está comprendido en el objeto social.

Dentro de los actos denegatorios o contradictorios con el objeto social de una compañía mercantil, al que es inherente el ánimo de lucro, deben de considerarse, con carácter general, los actos gratuitos, especialmente aquellos de mera liberalidad o beneficiencia (sin que necesariamente comprendan aquellos actos aisladamente gratuitos, pero comprendidos dentro de una más compleja relación jurídica cuya causa sea incuestionablemente onerosa –ej., el préstamo de uso gratuito que haga una compañía suministradora de carburantes, de los depósitos para almacenamiento de combustible, mientras dure el contrato de suministro). Sin embargo, dentro de éstos no cabe incluir aquellos actos de naturaleza neutra o polivalente, que por tener causa fungible, pueden ser onerosos o gratuitos; tal es el caso de los contratos de prestación de garantías, como las fianzas o las hipotecas, según que medie o no alguna suerte, directa o indirecta, de contraprestación (ya sea una retribución, ya obedezcan al cumplimiento de un compromiso asumido en un contrato oneroso, ya cuenten con contragarantía, etc.), o se realicen no sólo en interés de tercero sino, además, en interés de la propia compañía representada (si se trata de favorecer a otra compañía filial o del grupo). En estos casos, aunque la causa no se explicita (cfr. artículo 1277 del Código Civil), y salvo que resulte manifiesta la gratuidad, no han de ser enjuiciados como actos contradictorios con el objeto social, por tener aptitud de ser congruentes con un objeto social mercantil y la finalidad lucrativa que va ínsita en el mismo.

En conclusión, pues, puede afirmarse que al menos en el terreno extraprocesal, el ámbito legal de representación de los administradores, al margen de las limitaciones o vicisitudes de la relación interna, intrasocietaria (a la que deben reconducirse los supuestos de abuso o extralimitación, por su desconexión con el objeto social, no manifiestos del poder de representación), puede tenerse, en principio, por suficiente para legitimar en el tráfico toda actuación de aquéllos que no sea contradictoria con la formulación estatutaria del objeto social. Y en congruencia con esta consideración, en la esfera extrajudicial, hace fe todo juicio notarial de sufi-

ciencia basado en la aplicación de estos principios, y por ello esta calificación notarial es vinculante para el Registrador.

6. En el caso examinado, el primer motivo que aduce el Registrador para exigir la aprobación de la Junta, debería ser rechazado por cuanto, según se deduce de las consideraciones que preceden, aunque la hipoteca cuya inscripción se deniega pudiese ser catalogada como hipoteca en garantía de deuda ajena, este tipo de garantías no implican necesariamente un acto de liberalidad, pese a que su causa no se exprese. Frente a la conclusión que apunta el Registrador, de que la hipoteca de deuda ajena es un acto ajeno al objeto social de una compañía mercantil «salvo que se acredite su relación con el mismo», ha de declararse que la solución debe ser la contraria, esto es, que al tratarse esta clase de hipotecas de un acto neutro, o con causa variable, sólo debe rechazarse en el ámbito extrajudicial (su autorización e inscripción) cuando se ponga de manifiesto –bien por su gratuidad, bien por cualquier otra razón– que se trata de un negocio jurídico que contradice el objeto social de la compañía representada.

No obstante, de la escritura pública en que se formaliza la hipoteca, cuya inscripción se deniega, no resulta que se hubiese constituido para garantizar una deuda, total o parcialmente, ajena al hipotecante. Antes bien, la obligación asegurada se presenta en el título (al que –junto con el contenido del Registro– debe ceñirse el Registrador al efectuar su calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) como una deuda derivada de un único préstamo cuya devolución le es exigible, por entero, a la misma sociedad hipotecante.

En efecto, al constituirse «ex novo» el préstamo como solidario, la presencia de otra codeudora no enturbia la calificación de hipoteca en garantía de una deuda propia del hipotecante, pues frente al adquirente de este derecho real y acreedor de la obligación garantida, según se infiere del contenido del contrato de préstamo hipotecario, resulta la compañía hipotecante deudora por la totalidad. En este caso el propio contrato de préstamo, del que es parte la sociedad representada, constituye la causa inmediata de la hipoteca. El sacrificio patrimonial que la hipoteca supone está plenamente justificado por la concesión del préstamo.

Tratándose, pues, de una deuda propia de la compañía hipotecante (de la que responde personalmente en su integridad), todavía encuentra menos justificación la postura obstativa del Registrador a su inscripción, pues con menor razón se puede apuntar desconexión alguna entre el acto realizado y el objeto social.

7. Ciertamente, la solidaridad supone una forma de configuración «ad extra» de la estructura del ámbito de poder o deber que emana de una determinada relación jurídica, que si bien es compatible con la existencia de una relación interna entre las partes ligadas por ese vínculo, la hace irrelevante frente a la contraparte.

En la solidaridad pasiva, el escenario de las relaciones internas es totalmente ajeno al acreedor, ya se organice la concurrencia de deudores en torno a las reglas de la sociedad o de la cotitularidad, donde es posible reconocer porcentajes de participación, explícitos o implícitos, bien responda a una mera relación de garantía entre éstos, o a cualquier otra causa. Esta alteridad de la relación subyacente entre los codeudores solidarios frente al acreedor permite que la obligación hipotecaria se configure con plena independencia de los pactos internos en que se sustenta aquélla, y que la dinámica y desenvolvimiento de ésta se produzca con total estanqueidad respecto a las vicisitudes de la primera. De la coexistencia de ambas relaciones, no se deriva ninguna capacidad de influencia de la interna frente a la externa (aunque no siempre ocurra lo mismo a la inversa –cfr. arts. 1145 y 1147 del Código Civil–), por cuanto ésta funciona con total abstracción de la primera.

Consiguientemente, aunque la escritura calificada no exterioriza ni la causa o motivación de porqué los deudores han pactado la solidaridad, ni las circunstancias, o en su caso el porcentaje, que delimitan la responsabilidad de cada uno en el ámbito interno, la relación hipotecaria ha quedado perfectamente identificada, en todos sus términos personales y reales relevantes desde el punto de vista registral, y regularmente constituida, sin que para su inscripción sea preciso, como requisito previo, el reflejo documental o tabular de los términos o condiciones con base en los cuales se articula la relación subyacente entre los deudores.

Tampoco el desenvolvimiento futuro de esas relaciones internas (cfr. arts. 1145.2, 1146 y 1148 del Código Civil), y la problemática inherente a las vicisitudes que de ellas surja, puede condicionar la inscripción de la hipoteca que asegura la obligación estructurada como solidaria en su polo pasivo, pues especialmente la exigencia de la concreción de las cuotas de participación de los deudores, contradice la idea de la solidaridad (cfr. Resolución de 10 de febrero de 2003). Del mismo modo que en el caso de haberse pactado la solidaridad activa resultaría intrascendente consignar cuál de los acreedores o en que medida cada uno de ellos ha hecho entrega de la cantidad prestada, lo mismo puede decirse de la distribución de responsabilidad entre los deudores, pues ello tan sólo afecta a las relaciones internas entre los mismos, que no tienen que trascender al contrato de préstamo ni a la inscripción de la hipoteca que lo garantiza, por

cuanto quedan al margen del Registro y del derecho real de hipoteca constituido.

8. El tercer motivo alegado por el Registrador en su calificación trasciende los términos de lo razonable, convirtiéndose en este punto a la calificación recurrida más que en una resolución jurídica fundamentada en derecho, en una decisión marcada más por el puro voluntarismo y las valoraciones subjetivas de quien la emite, que por un razonamiento riguroso, por lo que ha de merecer un enérgico rechazo esa forma de proceder.

En efecto, uno de los pilares en que se basa la calificación del Registrador para exigir el refrendo de la asamblea de socios a la actuación del administrador que constituye la hipoteca, radica, en su opinión, en el conflicto de intereses que se revela de aquélla, pues presume la existencia de una relación de parentesco a partir de la simple coincidencia del primer apellido de aquel administrador y de la codeudora solidaria.

Tal circunstancia (la coincidencia de un apellido) por sí sola intrascendente –en el marco de una calificación registral, fuera de un proceso judicial–, pone de manifiesto, a la luz de la argumentación del funcionario calificador, que «salvo prueba en contrario», «existe una relación de parentesco entre dicho administrador y la prestataria».

En primer lugar debe destacarse que la simple coincidencia de un apellido no deja de ser un dato aislado del que pudiera derivarse la mera posibilidad o, como mucho, alguna probabilidad de un parentesco más o menos lejano, pero, en ningún caso, entre tal hecho y la consecuencia presumida, existe el enlace directo y preciso que el anterior artículo 1253 del Código Civil y el actual artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exigen para las presunciones judiciales, pues como tiene establecido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 30 de junio de 1988, entre otras) «dicho enlace no ha de consistir en otra cosa sino en la conexión o congruencia entre ambos hechos de suerte que el conocimiento de uno nos lleve como consecuencia obligada de aquella lógica o recta razón al conocimiento del otro», pues en caso contrario más que presunciones estaríamos ante simples conjeturas o sospechas.

El hecho de que además que pudieren estar ligadas aquellas personas por un vínculo societario no altera aquella conclusión, pues tampoco la existencia de éste constituye un dato determinante, ni del parentesco, ni de un vínculo familiar cercano. No puede pues, en buena lógica, tenerse como conclusión razonable deducir de tales circunstancias la presunción de parentesco, y mucho menos en un grado de proximidad relevante en términos jurídicos.

Por otra parte, debe destacarse que la citada Ley de Enjuiciamiento Civil regula el juego de la prueba de presunciones judiciales en el marco de un proceso, caracterizado por el principio de contradicción y de libertad de prueba. Ello obliga a una más que cautelosa aplicación de la regla fuera del campo estrictamente jurisdiccional.

Finalmente, cabe apostillar que el propio artículo 386.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige siempre al Tribunal que se sirva de este medio de prueba que incluya en su resolución el razonamiento en virtud del cual se establece la presunción, razonamiento del que carece la nota de calificación impugnada.

Las motivaciones y deducciones del Registrador ponen de manifiesto que éste se excede al ejercer su función calificador, atendido el ámbito propio de ésta. En efecto, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas presentadas a inscripción, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Pero ello no significa que ejerzan una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba. En el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, la facultad que se atribuye al Registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado, y por lo que resulte de los documentos presentados así como de los propios asientos del Registro– implica la comprobación de que, según los indicados medios que puede tomar en cuenta al realizar su calificación, el contenido del documento no es, de forma patente, contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que palmariamente vicie el acto o negocio documentado; pero fuera de tales supuestos no le autoriza para arrogarse funciones propias de los Tribunales, como acontece en el presente caso. A mayor abundamiento, ha de tenerse en cuenta que esas deducciones y objeciones del Registrador se dirigen contra un acto que al estar solemnizado en escritura pública goza de la presunción de exactitud y de adecuación al ordenamiento jurídico de que le inviste la autorización notarial (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado).

9. No obstante, ni siquiera la presencia de una acreditada relación de parentesco entre los otorgantes del acto jurídico inscribible, justificaría, en un caso como el que nos ocupa, una calificación obstativa a su constatación tabular. La relación de parentesco entre dos particulares no vicia, con carácter general, en el ámbito de las relaciones patrimoniales sujetas al Derecho privado, la eficacia de los negocios jurídicos, a diferencia de lo que ocurre en la esfera del Derecho público, especialmente si uno de los

intervinientes es funcionario público o persona que actúe por razón un cargo público u oficial. Las cautelas preventivas que en este último ámbito establece el Ordenamiento jurídico no son extrapolables, ni susceptibles de aplicación analógica, a falta de una específica previsión normativa (como ocurre en el ámbito de la contratación bursátil –cfr., por ejemplo, artículo 40 de la Ley del Mercado de Valores– o de ciertos oficios privados cuya actuación está especialmente controlada y tutelada) al campo de la contratación civil y mercantil, sin perjuicio de los controles que puedan ejercerse «a posteriori». No habiendo ninguna norma que prohíba o limite la intervención negocial de un administrador de una compañía mercantil con personas con las que esté unidas por lazos de parentesco o afectividad, «a priori» ningún reproche ha de merecer, en el orden jurídico, una tal actuación (sin perjuicio del derecho de la sociedad a impugnar el acto y a exigir al administrador la responsabilidad a que pudiera haber lugar).

Finalmente, también deduce el Registrador calificador en su nota, partiendo de la infundada (a la luz de los datos que resultan de la escritura) presunción de parentesco, que la actuación enjuiciada desemboca en una situación de conflicto de intereses. Frente a esta conclusión cabe decir que el administrador está obligado a defender, con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, el interés de la compañía en cuyo nombre actúa, incurriendo en otro caso en responsabilidad. Ahora bien, la incompatibilidad, y por ello la deficiencia de legitimación representacional solo tendrá lugar, como circunstancia jurídicamente relevante, cuando en una misma actuación tenga efectiva capacidad de influencia y decisión sobre dos esferas patrimoniales diferentes, cuyos intereses sean contrapuestos, pues en ese caso surgirá el riesgo potencial de conflicto entre los intereses que debe defender. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia reservan el concepto de conflicto de intereses –como situación de extralimitación de poder, salvo expresa previsión de esta facultad– a aquellos supuestos en que una persona contrata consigo mismo y en nombre de otra (autoentrada) o interviene en nombre de varias, ya en el mismo negocio jurídico, ya en diferentes pero coligados y dependientes económicamente, cuya posición negocial es contrapuesta. Supuesto diferente al que nos ocupa donde el administrador solo interviene en nombre de la compañía hipotecante, sin poder de representación ni capacidad de influencia alguna en el patrimonio de las otras personas que concurrían como parte en el préstamo hipotecario y sin que el acto afectase a su propia esfera patrimonial (como ocurría en el supuesto de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, citada por el Registrador, en la que el administrador contrataba con su esposa que actuaba en interés del patrimonio ganancial de ambos).

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, 15 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés.

**19463** *RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 1, a inscribir un acta de ocupación y pago de una finca en expropiación forzosa, asiento n.º 148, Diario 130.*

En el recurso interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de dicha ciudad –titular del Registro número 1–, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un acta de ocupación y pago de una finca en expropiación forzosa.

#### Hechos

#### I

Por medio de acta de ocupación y pago fechada el 9 de septiembre de 2004, consta en expediente expropiatorio que, de una parte, el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina –representado por su Alcalde –, de otra parte, los hermanos doña Julia, don Jesús, don Venancio, don José–