

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Lorenzo Martínez Fusset contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicho partido en una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Lorenzo Martínez Fusset contra calificación del Registrador de la Propiedad de dicho partido en escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que por escritura de 22 de febrero de 1946 se constituyó la entidad «Construcciones y Alquiler de Viviendas, S. A.» (CAVESA), y en el artículo cuarto de sus Estatutos consta que: «Constituye el objeto o fin social de la Empresa la construcción de edificios con destino a viviendas de alquiler, ya se motiven tales accesiones sobre solares aportados por los socios al tiempo de constituirse la Sociedad, o con los que lo sean durante su vigencia, o sobre la de los inmuebles que se adquieran por compra, arriendo o en cualquier otra forma legal como susceptibles de transmisión, ya radiquen en el Archipiélago canario o en el balear o en territorio peninsular. En tal forma, la Compañía tendrá capacidad para adquirir bienes inmuebles o derechos reales, así como para enajenarlos, hipotecarlos, gravarlos, transmitirlos o afectarlos al cumplimiento de obligaciones. La Compañía podrá efectuar el pago de las aportaciones de los solares que se transmitan mediante la entrega de las acciones que tengan en cartera o de las que ulteriormente sean emitidas. En igual forma podrá hacerse el pago de aquellos otros edificios que en lo sucesivo sean adquiridos, ya se destinen a la demolición, ya para refaccionarse, ya para ser explotados a través de los alquileres de que se les hiciera objeto»; que por escritura de 19 de enero de 1948, en cumplimiento de un anterior acuerdo social y a fin de adaptarse a las exigencias del artículo 38 de la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940, se modificó el transcrito artículo cuarto, suprimiendo de entre las facultades que se mencionan al tratar de la capacidad de la Compañía, la de transmitir bienes inmuebles; que en este mismo sentido se mantuvo en la escritura de adaptación de 28 de enero de 1953, y que esta subordinación al Ministerio de Hacienda obligó a pedir la aprobación del Jurado de Utilidades con objeto de poder vender una finca de la Sociedad, y una vez obtenida, la citada Empresa, representada por don Juan Pont Anoll, según poder autorizado el 6 de julio anterior por el Notario de Barcelona don Ramón Faus Esteve, vendió a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Santa Cruz de Tenerife, según escritura autorizada el 9 de agosto de 1955 por el Notario don Lorenzo Martínez Fusset, una finca sita en la calle de la Rosa, sin número, de Santa Cruz de Tenerife, que le pertenecía;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, acompañada de la de poder, en que se recogía certificación del Secretario de la Empresa vendedora con el visto bueno del Presidente, en que constaba autorización para la venta, fué calificada por nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento en unión de la escritura de poder a que el mismo alude, por observarse que según el Registro la Compañía vendedora, con relación a inmuebles, sólo tiene capacidad para adquirir, hipotecar, gravar o afectarlos al cumplimiento de obligaciones y no constar legitimadas las firmas del Secretario y Presidente de la Compañía que expiden la certificación que se incorpora en dicha escritura de poder, y tomada anotación preventiva por plazo legal en el libro 177 de la capital, folio 88 vuelto, finca número 12.197, anotación letra A»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que ha sido confundido el objeto social con la capacidad de la Compañía; que el objeto social es el declarado en el artículo cuarto de los Estatutos, que incorporado a la escritura de 28 de enero de 1953 de adaptación de la Sociedad a la Ley de Anónimas dice textualmente lo siguientes: «Constituye el objeto o fin social de la Empresa la adquisición y construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo»; que el expresado objeto es de obligada enunciación, tanto por el artículo 38, párrafo primero, de la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940 y Ordenes de 6 de marzo y 28 de abril de 1941, como porque al ampliar su alcance se provoca la pérdida de las exenciones tributarias concedidas por el primero de dichos preceptos y en la forma prevista en la Orden de 12 de septiembre de 1941; que la Compañía, fundada en 1946, se acogió a la ampliación concedida por el artículo 13 de la Ley de 31 de diciembre de 1946 y hubo de modificar la redacción estatutaria por instrumentos de 19 de enero de 1948, 24 de enero de 1949, 17 de enero de 1951 y la escritura de adaptación de 28 de enero de 1953, trascendidos todos al Registro Mercantil, con la subordinación al enunciado que constituye el objeto social, por lo que el artículo primero de los Estatutos declara que sería regida ... por las disposiciones del Ministerio del Hacienda como acogida a las exenciones del artículo 38 de la citada Ley de 16 de diciembre de 1940; que bastaría confrontar el texto de los preceptos legales invocados y el del artículo cuarto estatutario para comprender que a los fundadores de la Compañía no les era

dable ampliar su objeto, toda vez que en dichos textos legales se declara la aplicación de los beneficios para las empresas que se dediquen exclusivamente a la adquisición o construcción de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo; que la subordinación de las sociedades del tipo de la enajenante al Ministerio de Hacienda obligó, en forma previa a la enajenación del inmueble, a recabar la aprobación del Jurado de Utilidades, por el que se dió traslado a la entonces Dirección General de Contribuciones y Régimen de Empresas, fijándose el precio de la transmisión, así como el reembolso de una cantidad en mérito de contribuciones satisfechas, y cuarenta días después de cumplido el aludido trámite, que es la garantía patrimonial perseguida por la Administración como secuela de los beneficios concedidos, se procedió al otorgamiento de la escritura, haciéndose constar tal extremo en el particular segundo del período expositivo de dicho instrumento; que la capacidad de la empresa resulta en los Estatutos, a través del artículo 8, por el que se atribuye a la Junta general facultades soberanas para regir la vida de la Sociedad, el 17, en el que se imputa al Consejo de Administración el ejercicio de todos los actos de disposición, administración y dominio, y el 18, que atribuye a la Gerencia las facultades de otorgar escritura y demás instrumentos necesarios, incluso los que se relacionan con la cancelación de hipotecas, establecimiento de garantías hipotecarias y toda clase de contratos, siempre que no hayan sido reservados al conocimiento de la Junta general ordinaria o extraordinaria; que de lo anterior resulta que la sociedad vendedora no tiene enervada su capacidad de obrar como no sea por disposiciones de carácter administrativo, a las que se sometió de manera expresa; que robustece tal aseveración el hecho de que el Notario autorizante de la escritura de poder no encontrara precepto alguno que impidiera conferir las atribuciones necesarias para llevar a cabo la venta del inmueble; que sustentar el criterio de inalienabilidad de los bienes adquiridos por la Empresa, dada la duración indefinida de la misma, equivale a mantener una vinculación o señorío superior al de las abolidas manos muertas, cuando no a la existencia de prohibiciones de enajenar, superiores en rango a las previstas por la Ley Hipotecaria, o llegar a la conclusión de que tanto el Jurado de Utilidades como la Dirección General de Contribuciones y Régimen de Empresas coadyuvaron a un contrato ilícito, y que en cuanto a la legitimación de firma de la certificación recogida en la escritura de poder, aun cuando es indudable que el Notario autorizante justificaría brillantemente la ausencia de la misma, es evidente que como la certificación está expedida por don Luis Bellvé Boyer, que es precisamente el otorgante de la escritura referida, resulta claro que la firma estaba identificada y no es necesaria mayor legitimación;

Resultando que el Registrador informó: Que alega en primer término la falta de personalidad en el recurrente, ya que los obstáculos para inscribir la escritura calificada no derivan de ésta, sino del Registro o de la escritura de poder, redactada por otro Notario; que de la simple lectura de la redacción, dada al artículo cuarto de los Estatutos por las escrituras de 22 de febrero de 1946 y 19 de enero de 1948, queda bien de manifiesto que la capacidad de obrar de la Compañía quedó autolimitada en cuanto a la enajenación de inmuebles; que en el Registro no consta ninguna inscripción posterior a las citadas escrituras que refleje modificación de Estatutos, adaptación a la Ley de Anónimas o autorizaciones ministeriales y acuerdos sociales para realizar actos de enajenación; que el informante se atuvo al calificar a la situación registral existente en aquel momento; que el centro directivo, en resolución de 24 de diciembre de 1948, declara que los Registradores para calificar deben tener en cuenta los obstáculos que surjan del Registro, y en los libros del Registro consta que el vendedor no tiene capacidad para enajenar; que con un criterio riguroso la falta debería haberse calificado de insubsanable, pero como de los títulos presentados se deducían acuerdos y autorizaciones se calificó de subsanable, anotando el título preventivamente; que la Resolución de 21 de febrero de 1951 faculta a los Registradores de la Propiedad para apreciar la capacidad de las sociedades, teniendo en cuenta que su oficina se desenvuelve en plano diferente y con distinta finalidad que el Registro Mercantil; que los asientos del Registro están bajo el amparo de los Tribunales, que son llamados a decidir las cuestiones que surjan sobre los mismos; que la legitimación de firma exigida está corroborada por la Resolución de 22 de mayo de 1944; que el hecho de que el otorgante de la escritura de poder fuera uno de los que autorizaron la certificación no exime al Notario de legitimar su firma; que, aunque pudiera hacerlo, falta la legitimación de la firma del Presidente; que no ha confundido el objeto social con la capacidad de la Sociedad que está aludida claramente en el artículo cuarto de los Estatutos; que las escrituras de 24 de enero de 1949, 17 de enero de 1951, 28 de enero de 1953, ni los artículos 8, 17 y 18 de los Estatutos, que en el escrito de interposición del recurso se mencionan, no se han tenido en cuenta al calificar por no constar en el Registro de la Propiedad, y la calificación ha de hacerse conforme a los documentos presentados en tiempo y forma; que el no incorporarse, siquiera parcialmente, algunas de las citadas escrituras, y de modo especial la de adaptación, y la autorización ministerial, supone una temeraria simplificación de la mecánica notarial que quebranta el concepto del instrumento

y hace que éste pierda parte de su fuerza, como con notoria claridad declara la Resolución de 7 de diciembre de 1956; que no sustenta el criterio de inalienabilidad de los bienes adquiridos por la Empresa, y buena prueba de ello es que no denegó la inscripción, sino que la suspendió; y que si en la escritura de 19 de enero de 1948 quedó limitada la facultad de la Empresa para enajenar bienes inmuebles, como la tenía en los Estatutos incorporados en la de 22 de febrero de 1946, procede ahora acompañar los documentos que habían producido nuevas modificaciones, debidamente inscritos en el Registro Mercantil, para que con ellos se pudiera hacer la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la Nota del Registrador en cuanto a la falta de legitimación de firmas, revocándola respecto a la falta de facultad de disponer, por entender que la Junta general, con plena soberanía, puede cambiar el objeto de la Sociedad al tomar por unanimidad de capital acuerdos de enajenación, ya que las limitaciones de disponer sólo pueden tener lugar en contadísimos casos y siempre temporalmente, y no en la forma indefinida que se produciría de aceptar la tesis del Registrador, reconociendo personalidad para recurrir al Notario autorizante de la escritura de venta, como consecuencia de lo establecido en el artículo 167 del Reglamento Notarial;

Resultando que el Registrador se alzó de la decisión presidencial por las razones expuestas en su informe;

Vistos los artículos 38 del Código Civil, 286 del Código de Comercio, 11 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, 112 del Reglamento para su ejecución, la Ley de Reforma Tributaria de 16 de diciembre de 1940 y las Ordenes de 28 de abril de 1941 y 25 de junio de 1958, la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959 y las Resoluciones de este Centro de 6 de diciembre de 1954 y 5 de noviembre de 1956;

Considerando que al no recurrir el Notario autorizante respecto de la última parte de la Nota del Registrador—no constar legitimadas las firmas del Secretario y Presidente de la Compañía—las cuestiones planteadas en este expediente se concretan a resolver: 1) Si tiene personalidad para interponer el recurso el Notario que ha autorizado la escritura; y 2) Si hecho constar en los asientos registrales de los inmuebles inscritos a nombre de la Sociedad que «esta tendrá capacidad para adquirir, hipotecar, gravar o afectarlos al cumplimiento de obligaciones», puede inscribirse la venta de una de las fincas realizadas en ejecución del acuerdo unánime de todos los socios reunidos en Junta general, o si será necesaria la previa modificación de los Estatutos con la ampliación del objeto social a las operaciones de venta que no figuraban incluidas;

Considerando en cuanto a la primera de las cuestiones debatidas que el artículo 112-3.º del Reglamento Hipotecario establece que podrá interponer el recurso gubernativo el Notario autorizante de la escritura en todo caso, circunstancia que tiene lugar en el presente expediente, en el que el propio fedatario recurre contra la Nota puesta a la escritura que autorizó por la que se suspende la inscripción en base a la falta de capacidad de la Sociedad vendedora, y que es lo que constituye el punto central del recurso;

Considerando en cuanto al segundo defecto, que el objeto es el elemento que caracteriza e individualiza a la Sociedad, y por eso constituye un requisito esencial de mención obligatoria en los Estatutos, conforme al artículo 11 de la Ley, y cuya importancia puso de relieve la Resolución de este Centro de 5 de noviembre de 1956, y plantea la cuestión de la validez de aquellos actos, que no se coordinan directamente con la actividad económica y social, en donde el Derecho comparado adopta variadas soluciones, una, la del Derecho alemán, que en base de la teoría organicista reconoce capacidad jurídica ilimitada a las sociedades en el campo patrimonial, y otra, el sistema inglés, en donde la Sociedad tenía limitada su capacidad en función del objeto, por lo que era preciso modificar los Estatutos e incluir los nuevos actos dentro del mismo para que la Sociedad tuviera capacidad;

Considerando que una postura intermedia es la seguida por alguno de los países latinos, en donde la cuestión se centra no desde el punto de vista de la capacidad de la Sociedad, sino desde el ámbito del poder o de la facultad de los Administradores, como sucede en el Derecho italiano, en donde, en base del artículo 2.298 del Código, no se pone en duda la capacidad general de la Sociedad, por estimar que las limitaciones derivadas del objeto social afectan tan solo a los Administradores, quienes, si bien pueden realizar todos los actos incluidos en el giro y tráfico de la empresa, les está prohibido hacer los que no se hallen comprendidos en dicho objeto;

Considerando que en Derecho español no hay ninguna norma concreta que resuelva la cuestión, por lo que se acude a las disposiciones generales contenidas en el artículo 38 del Código Civil, 286 del Código de Comercio, 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que si han motivado algunas discrepancias doctrinales de opinión, se inclinan en general por el reconocimiento de la capacidad jurídica, fundándose además en la protección de los intereses en juego, entre los que merece una mayor el tercero de buena fe, al que no debe obligarse al contratar con una sociedad a que valore y se asegure de la adecuación

entre el negocio concluido y el objeto social, criterio compartido por la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, que declara que «en nuestro Derecho, por principio, las personas jurídicas gozan de una capacidad plena y general que se extiende a todo campo ... sin que el fin de ellas constituya por sí un límite de su capacidad, en el sentido de que la persona jurídica sólo existe en el círculo cerrado de su fin, fuera del cual el ente se desvanece como una sombra, debiendo concluirse que las personas jurídicas son reales y capaces, aunque se extralimiten de su fin, sin perjuicio de las reacciones de la autoridad administrativa y de la responsabilidad de sus órganos»;

Considerando además que en relación a las sociedades inmobiliarias creadas al amparo del artículo 38 de la Ley de Reforma Tributaria, hay que tener en cuenta las disposiciones especiales contenidas en las Ordenes de 28 de abril de 1941 y 25 de junio de 1958, que sientan, de forma concreta igual criterio, al establecer que las empresas dedicadas a la adquisición y construcción de fincas urbanas para ser explotadas en forma de arriendo, podrán vender una o varias fincas, sin que por ello dejen de gozar de las exenciones establecidas, siempre que no se desvirtúe el objeto social, preceptos que se reiteran en la Ley de 23 de diciembre de 1961; y como de los títulos presentados aparece que se trata de un acto aislado, que se cumplieron por la Sociedad vendedora los requisitos exigidos por las disposiciones fiscales para poder realizar la enajenación y que ésta se llevó a cabo no por decisión de los Administradores, sino en virtud de acuerdo de la Junta general con la presencia de todo el capital social, hay que concluir que CAVESA tenía capacidad para vender una de sus fincas sin que sea necesaria la previa modificación de los Estatutos para variar el objeto social, y que el obstáculo registral que suponía la limitación de disponer que afectaba a la finca inscrita puede estimarse eliminado con los documentos presentados.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 16 de octubre de 1964.—El Director general, José Alonso.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Las Palmas (Canarias).

MINISTERIO DEL EJERCITO

ORDEN de 30 de septiembre de 1964 por la que se conceden los beneficios de libertad condicional a varios reclusos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 246 y 1.001 del Código de Justicia Militar y previo acuerdo del Consejo de Ministros, se concede los beneficios de libertad condicional, por el tiempo de condena que les queda por cumplir, a los corrientes de la Penitenciaría Militar de La Mola (Mahón) José Bazán García, José Larrazaleta Suárez, Emilio Fernández Redondo y Manuel Ubach Angás.

Madrid, 30 de septiembre de 1964.

MENENDEZ

ORDEN de 20 de octubre de 1964 por la que se concede la Cruz a la Constancia en el Servicio a los Suboficiales del Cuerpo de Policía Armada que se mencionan.

Por reunir las condiciones que determina la Ley de 26 de diciembre de 1958 («D. O.» número 2 de 1959), hecha extensiva al Cuerpo de la Policía Armada por Ley de 23 de diciembre de 1959 y ampliada por otra de 23 de diciembre de 1961 («Boletín Oficial del Estado» número 311), se concede la Cruz a la Constancia en el Servicio de la clase que se cita y con los efectos económicos que para cada uno se indican a los Suboficiales que a continuación se relacionan:

Cruz pensionada con 3.600 pesetas anuales

A partir de 1 de junio de 1964:

Sargento don Francisco Mateo Candel.
Otro, don Mariano Moral Miguel.
Otro, don Máximo García Rubio.
Otro, don Andrés Oliva Núñez.

A partir de 1 de octubre de 1964:

Sargento don Antoni Gándara Moreno.