

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notario en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Narciso Ranera Cahis en representación de don Jaime Segarra Bisbal y su esposa, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Tarrasa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Narciso Ranera Cahis en representación de don Jaime Segarra Bisbal y su esposa doña Antonia Escudero Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarrasa a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador.

Resultando que mediante escritura otorgada en Tarrasa el 27 de octubre de 1969 ante el Notario don José Gabriel Erdozain Gaztelu, la sociedad «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.» representada por su Administrador don Antonio Izquierdo Alcolea, en ejecución de acuerdo de Junta General Universal de accionistas celebrada el 8 de enero anterior, segregó de una heredad que le pertenecía sita en el término municipal de Viladecaballs, una parcela de terreno edificable de 7,5 metros de anchura por 20 de largo, o sea, 150 metros cuadrados, que vendió al matrimonio recurrente; que en la citada escritura de compraventa, se reseña la de constitución social de fecha 13 de febrero de 1967, en la que fue nombrado el Administrador por un plazo de cuatro años y otra de rectificación de 8 de febrero de 1968 en la que se especifica que el plazo de duración del cargo de Administrador es de cinco años y no cuatro como indicaba la precedente; que se transcribió el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual «La administración de la Sociedad y su representación en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico incluso el otorgamiento de poderes generales mercantiles y para pleitos corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, los que usarán el título de Gerente y, en todo caso, no incompatibles según el Decreto-ley de 13 de mayo de 1955; y que, como documento unido figura una certificación de una Junta extraordinaria celebrada el 24 de octubre de 1969 en que se acordó por unanimidad «la venta de una parcela de terreno de 7,5 metros de anchura por 20 de largo, edificable según las normas de la Urbanización de T. I. U. R., S. A.» segregada de la finca matriz que se describe en la escritura de venta.

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrita la segregación a que se refiere el precedente documento en el tomo 1497, libro 30 de Viladecaballs, folio 124, finca 1421, inscripción 1.ª. Respecto a la venta, habiéndose observado que entre las facultades del Administrador de la Compañía «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.» que se reseñan en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, único que se inserta en la escritura no figura la de vender; que en el acuerdo de la Junta general de dicha Compañía de 8 de enero de 1969, que el Sr. Izquierdo manifiesta ejecutar, no se especifica ni la superficie métrica ni los linderos de la finca y que la certificación que de tal acuerdo se transcribe en la propia escritura no tiene validez por la incompatibilidad del que la expide al tratarse del propio Sr. Izquierdo, se suspende la inscripción y, a solicitud del presentante tomo anotación de suspensión por el término de sesenta días a favor de Antonia Escudero Pérez y Jaime Segarra Bisbal, en los mismos tomo, folio y finca citados, anotación letra A.»

Resultando que el nombrado Procurador, en la representación que ostentaba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que consta en la propia escritura ser objeto de la Compañía vendedora «la compraventa y explotación de terrenos» y en el transcrito artículo 14 de los Estatutos Sociales se dice que «la administración de la sociedad y su representación en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderán solidariamente a un Administrador...»; que el objeto de la sociedad es la compraventa y explotación de terrenos, y el Administrador está facultado para todos los asuntos de giro y tráfico de la Empresa, al vender un terreno que pertenece a la misma no se puede hablar de carencia de facultad de vender; que en cuanto al segundo defecto señalado de no especificarse en el acuerdo de la Junta general de 8 de enero de 1969, ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, prescindiendo de la divergencia en la fecha, error puramente mecanográfico, aparece transcrita la certificación de la Junta general extraordinaria de accionistas en que se acordó la venta de un parcela de 7,5 metros de ancho por 20 de largo, con cuyos datos puede obtenerse mediante una simple operación aritmética la superficie que echa de menos el Registrador; que si el funcionario calificador admite la inscripción de la segregación será porque ha identificado la finca y en tal supuesto no es admisible que rechace la inscripción de la venta; que en cuanto al último apartado de la nota que atribuye incompatibilidad para firmar la certificación al Sr. Izquierdo, resulta de la propia escritura que la Sociedad vendedora es una compañía anónima con sólo dos socios, que constituyen válidamente la Junta general extraordinaria y acuerdan por unanimidad la venta, por lo que lógicamente no existe incompatibilidad al no haber otros socios para certificar; y que, como fundamentos legales

citaba los artículos 18, 19 y 68 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.

Resultando que el Registrador informó: Que no ha denegado la inscripción sino que sólo la ha suspendido por considerar subsanables los defectos observados; que el objeto social se indica en la comparecencia de la escritura de forma vaga e imprecisa sin que estime suficiente en cuanto a las facultades del Administrador para vender, la referencia en el artículo 14 de los Estatutos, única que se transcribe, al giro y tráfico de la Empresa; que si bien la Resolución de 16 de octubre de 1964 y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1969 admiten la capacidad jurídica de las Sociedades para realizar actos no comprendidos en su objeto social, cuando no están comprendidos en el giro y tráfico de la Empresa, exigen acuerdo específico tomado en Junta general; que reciente jurisprudencia del Centro Directivo y del Tribunal Supremo (Resolución de 24 de junio de 1968 y Sentencia de 20 de abril de 1960) se hacen eco de las modernas orientaciones tendientes a separar el tratamiento de la gran sociedad anónima y la pequeña sociedad con escaso número de socios —a veces solo dos— en la cual, dadas sus especiales características, las normas legales deben aplicarse con gran flexibilidad y prudencia para facilitar su funcionamiento y evitar todo posible perjuicio a uno de los socios; que por dichos motivos no se pueden considerar como auténticos ni el acta de la Junta universal celebrada según se dice en la escritura el 8 de enero de 1969, y según la certificación inserta literalmente el 24 de octubre de dicho año, ni tal certificación; que la señalada diferencia de fechas induce también a pensar en su falta de autenticidad, tanto más cuanto que lo mismo el acta que la certificación contienen sólo la firma del Sr. Izquierdo que es el socio a quien se faculta para vender, faltando la firma de otro socio, todo ello con infracción de lo dispuesto en los artículos 24, 61 y demás concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas; y que, en cuanto a la falta de expresión de linderos y superficie métrica de la finca, si bien en la escritura se cumple lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, no ocurre así en el acuerdo de la Junta en que se basaba la venta, lo que impide saber si la finca que se autoriza a vender es o no la misma que se describe en la escritura, pues aparte de no consignarse los linderos de lo vendido, no basta a efectos de identificación en su cabida dar dos medidas lineales, que según la forma del polígono darán resultado distinto.

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente.

Resultando que al haberse omitido el preceptivo informe notarial fue solicitado el mismo y el fedatario que autorizó el instrumento expuso: Que si bien no resulta claro, a veces, que debe entenderse por giro y tráfico de una empresa, en el presente caso aparece claro el objeto social al decirse en la escritura que es «la compra, venta y explotación de terrenos mediante su urbanización, tanto para zonas industriales como para urbanas, construcciones de inmuebles y cualquier otra actividad que tenga similitud con las indicadas»; que aunque los estatutos se hubieran limitado a decir simplemente que la administración y representación de la Sociedad se encomendaba a un Administrador, sin especificar sus facultades, su representación se extendería a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la empresa, conforme a lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 76 de la Ley de 17 de julio de 1951 que regula las sociedades anónimas; que dicho precepto formula con carácter absoluto el principio del ámbito legal de la representación, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el Administrador en sus relaciones internas con la Sociedad; que así lo entienda también la doctrina, por lo que carece de fundamento legal la razón que alega el Registrador para suspender la inscripción, de no figurar entre las facultades del Administrador, en el artículo estatutario transcrito en la escritura, «la de vender»; que a mayor abundamiento existe acuerdo de la Junta general universal de accionistas adoptado por los dos únicos socios existentes entonces, el señor Izquierdo y su esposa doña Nuria Bolet Solá para la venta de parcelas, sin que a juicio del informante sea necesario describirlas con todo detalle puesto que se indica el número de las mismas en el plano particular de la finca, acuerdo que al proceder de órgano soberano y supremo de la Sociedad debe cumplirse por no ser contrario a la Ley ni a la moral; y que carece de fundamento igualmente la incompatibilidad que señala el Registrador para expedir el Administrador la certificación que acredita dicho acuerdo, ya que solo existían los dos socios citados.

Vistos los artículos 11, 24, 61 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, y las Resoluciones de esta Centro de 19 de diciembre de 1942, 6 de diciembre de 1954, 5 de noviembre de 1956 y 18 de octubre de 1964.

Considerando que el primero de los defectos atribuidos en la nota calificador a la escritura hace referencia a que, entre las facultades del Administrador de la sociedad anónima vendedora, que se reseñan en el artículo 14 de los Estatutos y que se ha insertado en la mencionada escritura, no figura la de vender, y además, resulta de dicho artículo que la representación de la sociedad «en juicio y fuera de él para todos los asuntos de su giro y tráfico» corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, según

disponga la Junta general, por lo que la cuestión planteada en primer lugar consiste en resolver si para la venta formalizada tenía el Administrador las facultades suficientes para actuar en nombre de la sociedad.

Considerando que una de las finalidades que cumple la necesidad de determinar el objeto social en los Estatutos de la sociedad anónima, establecida en el artículo 11, número 3, apartado b) de la Ley de 17 de julio de 1961, es precisamente la de que dicho objeto social concrete el límite de las facultades de representación de los Administradores, al establecer el artículo 78 de la citada Ley que «la representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración», y que «en todo caso, la representación de la sociedad se extenderá a todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa», expresión esta última que debe entenderse sustancialmente equiparada a la de objeto social.

Considerando que en la escritura calificada y a los efectos de delimitar el ámbito de la representación del Administrador, se ha hecho constar en la comparecencia, al expresar el concepto en que intervienen los otorgantes, que el objeto social de la entidad vendedora es «la compraventa y explotación de terrenos mediante su urbanización, tanto para zonas industriales como para urbanas, construcciones de inmuebles y cualquier otra actividad que tenga similitud con las indicadas», y como además, el Notario autorizante afirma que tiene a la vista la escritura de constitución de la sociedad y los datos de su inscripción en el Registro Mercantil, de todo ello resulta que el objeto social aparece suficientemente determinado en el título calificado y que el Administrador único ha actuado dentro de sus facultades representativas, por lo que no procede la escritura del primero de los defectos señalados.

Considerando que el segundo defecto plantea el problema de si la finca que ha sido objeto de segregación y venta en la escritura calificada, se corresponde con la que en acuerdo de la Junta general de la sociedad se autorizó al Administrador para transmitir, y no parece que en este aspecto haya dificultad para su identificación con los datos que se aportan, no completos pero sí suficientes, ya que en la certificación incorporada se concreta plenamente la finca principal y se indican las medidas lineales que permiten determinar la superficie de la parcela segregada, y el mismo funcionario calificador lo ha entendido así al practicar la inscripción de la segregación, por lo que, al no haber ninguna duda sobre esta cuestión, no hay obstáculo para la posterior inscripción de la compraventa dado que en la descripción de la finca en la escritura se han completado las circunstancias exigidas por el artículo 9 de la Ley y 51 de su Reglamento.

Considerando que el tercero de los defectos hace referencia a la validez de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta general extraordinaria de una sociedad anónima, expedida exclusivamente por el Secretario-Presidente de la misma que es a la vez el Administrador compareciente en la escritura mediante la cual se ejecuta dicho acuerdo, estando la sociedad integrada únicamente por dos socios, uno de ellos el citado Secretario-Presidente y habiendo adoptado ambos el acuerdo por unanimidad.

Considerando que si bien normalmente las certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Juntas generales de las sociedades anónimas deben expedirse por el Secretario con el visto bueno del Presidente, es indudable que cuando ambos cargos recaen en una misma persona, no cabe negar validez a las certificaciones expedidas sólo por ella, y si, como ocurre en el presente caso, el Secretario-Presidente es a la vez el Administrador único de la sociedad, tampoco puede decirse que exista incompatibilidad para que, con este último carácter, ejecute el acuerdo social.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado que revocó la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 17 de abril de 1972.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Narciso Banera Cahis en representación de doña Dominica Casanova Tello, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarrasa a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Narciso Banera Cahis en representación de doña Dominica Casanova Tello, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tarrasa a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador.

Resultando que por escritura otorgada en Tarrasa el 29 de enero de 1969 ante el Notario don José Gabriel Erdozain Gazteiu, la Sociedad «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.», representada por su administrador, don Antonio Izquierdo Alcolea, en ejecución de acuerdo de Junta general universal de accionistas ce-

lebrada el 8 de enero de dicho año 1969 (según certificación expedida el 28), segregó de una heredad que le pertenecía, sita en el término de Viladecaballs, una parcela de terreno edificable de cinco metros de ancho por veinte de fondo, o sea cien metros cuadrados (parcela número 74 del plano particular de la Compañía propietaria) que vendió a doña Dominica Casanova Tello; que en la citada escritura de compraventa se reseña la de constitución social de fecha 13 de febrero de 1967 en la que fué nombrado el Administrador por un plazo de cuatro años y otra de rectificación de 9 de febrero de 1968 en la que se especifica que el plazo de duración del cargo de Administrador es de cinco años y no cuatro como indicaba la precedente; que se transcribió el artículo 14 de los Estatutos sociales, según el cual «la administración de la Sociedad y su representación en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, incluso el otorgamiento de poderes generales mercantiles y para pleitos, corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, los que usarán el título de Garante y, en todo caso, no incompatibles según el Decreto-ley de 13 de mayo de 1935»; y que, como documento unido figura una certificación, fecha 28, de la Junta general extraordinaria celebrada el 25 de enero de 1969 en que se acordó por unanimidad «la venta de una parcela de terreno de cinco metros de anchura por veinte de largo, edificable según las normas de la urbanización Tiusa», segregada de la finca matriz que se describe en la escritura de venta.

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el presente documento respecto a la segregación, en el tomo 1497, libro 30 de Viladecaballs, folio 133, finca 1424, inscripción 1.ª. Respecto a la venta, observándose que entre las facultades del Administrador de la Compañía «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.», que se reseña en el artículo 14 de los Estatutos sociales, único que se inserta en la escritura, no figura la de vender; que en el acuerdo de la Junta general de dicha Compañía de 8 de enero de 1969, que el señor Izquierdo manifiesta ejecutar no se especifican ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, y que la certificación que de tal acuerdo se transcribe en la propia escritura no tiene validez por la incompatibilidad del que la escribe al tratarse del propio señor Izquierdo, se ha suspendido la inscripción y, a solicitud del presentante se ha tomado anotación de suspensión por el término de sesenta días a favor de Dominica Casanova Tello, en los mismos tomo, folio y finca citados, anotación letra A.»

Resultando que el nombrado Procurador en la representación que ostentaba interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alago: Que consta en la propia escritura ser objeto de la Compañía vendedora «la compraventa y explotación de terrenos y en el transcrito artículo 14 de los Estatutos sociales se dice que «la administración de la Sociedad y su representación en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderá solidariamente a un Administrador...»; que si el objeto de la Sociedad es la compraventa y explotación de terrenos y el Administrador está facultado para todos los asuntos de giro y tráfico de la Empresa, al vender un terreno que pertenece a la misma no se puede hablar de carencia de facultad de vender; que en cuanto al segundo defecto señalado de no especificarse el acuerdo de la Junta general, ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, aparece transcrita la certificación de la Junta general extraordinaria de accionistas en que se acordó la venta de una parcela de cinco metros de ancho por veinte de largo, con cuyos datos puede obtenerse, mediante una simple operación aritmética, la superficie que echa de menos el Registrador; que si el funcionario calificador admite la inscripción de la segregación será porque ha identificado la finca y, en tal supuesto, no es admisible que rechace la inscripción de la venta; que en cuanto al último apartado de la nota que atribuye incompatibilidad para firmar la certificación al señor Izquierdo, resulta de la propia escritura que la Sociedad vendedora es una Compañía Anónima con solo dos socios, que constituyen válidamente la Junta general extraordinaria y acuerdan por unanimidad la venta, por lo que lógicamente no existe incompatibilidad al no haber otros socios para certificar; y que como fundamentos legales citaba los artículos 18, 19 y 86 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.

Resultando que el Registrador informó que el objeto social se indica en la comparecencia de la escritura de forma vaga e imprecisa, sin que estime suficiente en cuanto a las facultades del Administrador para vender, la referencia en el artículo 14 de los Estatutos, único que se transcribe, al giro y tráfico de la Empresa; que si bien la Resolución de 16 de octubre de 1964 y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1969 admiten la capacidad jurídica de las sociedades para realizar actos no comprendidos en su objeto social, cuando caen fuera del giro y tráfico de la Empresa exigen acuerdo específico tomado en Junta General; que coincide en ello el Administrador y el Notario autorizante al decir en la escritura que aquél ejecuta acuerdo de la Junta Universal de accionistas—celebrada el 8 de enero de 1969, según la escritura y el 25 del mismo mes y año según la certificación inserta en ella—, con lo cual se entra en el verdadero fondo de la cuestión; que reciente jurisprudencia del Centro Directivo y del Tribunal Supremo (Resolución de 24 de junio de 1968 y Sentencia de 20 de abril de 1960) se hacen eco de las modernas orientaciones tendentes a separar el tratamiento de la gran Sociedad Anónima y la pequeña Sociedad con escaso número de socios—a veces solo dos en la cual, dadas sus especiales características, las normas legales deben aplicarse con gran flexibili-