

ente, a la parte hoy actora, la cantidad que indebidamente le fue retenida, desestimando el resto de las pretensiones que la demanda actúa; todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respecto de las derivadas del actual proceso jurisdiccional».

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 24 de marzo de 1986.-P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Hmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

10267 *RESOLUCION de 31 de marzo de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Antonio Roldán Rodríguez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 5 de la misma localidad a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Antonio Roldán Rodríguez, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 5 de dicha capital a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que con fecha 7 de junio de 1984 ante el Notario de Barcelona, don Antonio Roldán Rodríguez, se autorizó escritura de compraventa de un inmueble sito en Barcelona, procedente de segregación de una finca de la Sociedad vendedora («Automóviles, Baulenas, Sociedad Anónima»); que en dicha escritura compareció en nombre de esta Sociedad su Administrador único, quien de acuerdo con los Estatutos sociales tiene las facultades siguientes:

«Artículo 7. El Administrador general como órgano ejecutivo dependiente de la Junta general de accionistas, le corresponde la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él, en cuantos asuntos pertenezcan al giro y tráfico de la Empresa y además tendrá las facultades que se expresarán en el artículo 12 de los presentes Estatutos.»

«Artículo 12. El Administrador general ostentará la representación judicial y extrajudicial de la Sociedad y conocerá y resolverá sobre todos los asuntos que no estén especialmente reservados por la Ley o por estos Estatutos a la Junta general de accionistas y, en su consecuencia, podrá realizar los actos jurídicos que a continuación se enumeran: Comprar, vender, permutar, gravar, dividir y realizar cualesquiera actos de riguroso dominio sobre toda clase de bienes de la Sociedad. Estipular...»; que el objeto social de la Sociedad vendedora, de acuerdo con el artículo 2 de sus Estatutos, es la compraventa de automóviles, por cuenta propia y a comisión y, en general, cualquier otra actividad lucrativa lícita que tenga relación con el automóvil; que por parte de la Sociedad compradora «Tres Torres, Sociedad Anónima» compareció como Apoderado y en uso del poder que la Sociedad le confirió ante el mencionado Notario el 7 de octubre de 1982, don Luis Marsá García, otorgándole las siguientes facultades: Administrar, comprar, vender, retraer, permutar pura o condicionalmente con precio confesado, aplazado o pagado al contado toda clase de bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales; siendo el objeto social de la Compañía «Tres Torres, Sociedad Anónima» la adquisición, urbanización, parcelación, reparcelación, división y venta de toda clase de fincas y parcelas; la construcción sobre las mismas de toda clase de edificios, así como la venta de los mismos, bien por entero, bien divididos en pisos o locales, a cuyo efecto efectuará las pertinentes declaraciones de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal, la promoción de comunidades de propietarios, la constitución y promoción de zonas residenciales, tanto en núcleos urbanos como turísticos y, en general, la realización de todas cuantas operaciones integran lo que en el ámbito económico actual se conoce bajo el nombre de «Actividad inmobiliaria de tipo urbanístico»;

Resultando que presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 5 de Barcelona fue calificada con nota del tenor siguiente:

«Suspendida la inscripción solicitada y, en su lugar, practicada anotación preventiva en la finca número 108.023 al folio 84 del tomo 2.014, libro 1.675, anotación letra A, conforme al artículo 42, 9.º de la Ley Hipotecaria y concordantes a solicitud del

presentante por el defecto subsanable de no hacerse constar en la escritura, ni acreditarse por otros documentos, el objeto social de las Compañías anónimas vendedora y compradora, lo que impide determinar el ámbito de su representación en relación con dicho objeto social, si está comprendido este contrato dentro del giro y tráfico de las Empresas, y si se trata o no de un negocio jurídico necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social, esto es, el alcance de las facultades de "vender", dividir y realizar cualesquiera actos de riguroso dominio sobre toda clase de bienes de la Sociedad a que se refiere el artículo 12, en relación el 7.º de los Estatutos de "Automóviles Baulenas, Sociedad Anónima", y de "comprar... toda clase de bienes muebles e inmuebles" a que se refiere el poder de "Tres Torres, Sociedad Anónima" y, en su caso, si se precisa ratificación o convalidación de la correspondiente Junta general de accionistas, conforme resulta de lo establecido en el artículo 76 en relación con el 11.3, B, de la Ley de Sociedades Anónimas, y 102, b) del Reglamento del Registro Mercantil y artículos 38 del Código Civil, 286 del Código de Comercio y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, doctrina recogida, entre otras, en la Resolución de 2 de octubre de 1981. Así lo firmo, de conformidad con mi cotitular, Barcelona, 15 de octubre de 1984.-El Registrador.-Firma ilegible.»

Resultando que el Notario don Antonio Roldán Rodríguez interpuso recurso gubernativo contra la negativa del Registrador a inscribir la mencionada escritura de compraventa, y alegó que el objeto de ambas Sociedades no se transcribió en la mencionada escritura, por estimarse innecesario, ya que el resto de los Estatutos resultaban facultades suficientes e indubitadas para vender y comprar en representación de cada una de las citadas Sociedades; que el Apoderado de la Sociedad compradora actuó con poder inscrito en el Registro Mercantil, constando en él las facultades anteriormente transcritas; que las facultades del Administrador de la parte vendedora constan en los artículos 7 y 12 de los Estatutos de la citada Sociedad, estando los mismos inscritos en el Registro Mercantil y produciendo todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad (artículo 1, párrafo 2.º del Reglamento del Registro Mercantil); que es posible insertar en los Estatutos un pacto lícito (en base al artículo 11, 5 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas), otorgando al Administrador o Administradores o, en su caso, al Consejo, además de las ineliminables facultades derivadas del objeto social otras más, siendo esta la doctrina que sienta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 2 de octubre de 1981, y que parece innecesario remitirse, como expresa la nota de calificación, a la aprobación de la Junta, cuando ha sido la propia Junta constituyente la que, por unanimidad, ha aprobado los Estatutos.

Resultando que el señor Registrador informó: Que en este recurso lo que se discute previamente es si el Registrador para poder efectuar su propia función calificadora puede pedir que se justifique el objeto social de las Compañías anónimas compradora y vendedora, a pesar de que sus respectivos representantes tienen, en este caso, facultades para vender y comprar, en general, bienes o bienes inmuebles con la finalidad de poder determinar legalmente a efectos de practicar la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad, si dichos representantes, a juicio del Registrador, han actuado dentro del ámbito jurídico permitido por el respectivo objeto social; que la materia del objeto social representa una notable complejidad, como dice la Resolución de 2 de octubre de 1981, ya que, entre otras cuestiones, ha de tratarse de conectarse el principio de seguridad de tráfico y la consiguiente protección al tercero de buena fe, con el también principio de defensa del interés social y del interés del socio singular a no ver frustrado el contenido del objeto social; que un conocido y reputado autor de nuestra doctrina señala: «Los límites de las facultades representativas del Consejo de Administración o del Administrador aislado vendrán impuestas por los límites del objeto de la Sociedad, el cual ha de figurar necesariamente en los Estatutos. Quién, sobre la base de la buena fe y del uso mercantil, contrate con los representantes de una determinada Sociedad debe tener la seguridad de que contrata bien, si el negocio pertenece al giro o tráfico de la Empresa en cuestión»; que a diferencia del sistema alemán en el que el objeto social constituye un mero límite interno a las facultades del órgano de representación, en la legislación española el objeto social delimita la representación de la Sociedad frente a terceros; que la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de Administrador y de sus facultades es necesario (artículos 72, párrafo 2 de la Ley de Sociedades Anónimas y artículo 102, h, del Reglamento del Registro Mercantil), pero no es suficiente para inscribir, sin más, en el Registro de la Propiedad el acto o negocio jurídico inmobiliario concreto, otorgado por el Administrador cuya inscripción se solicita. Las funciones del Registrador mercantil y del Registrador de la Propiedad son funciones no coincidentes y se refieren a distintos objetos; la primera, al nombramiento y facultades abstractas, generales y especiales del Administrador; la segunda, al negocio jurídico concreto efectuado a su validez y eficacia y elementos

esenciales del mismo y por lo que afecta a este supuesto, a la capacidad de obrar del Administrador con relación al acto determinado cuyo título se ha presentado a inscripción, «ya que no es factible establecer a priori si un determinado acto en su contenido concreto es o no un instrumento idóneo para el cumplimiento de la actividad por la que se alcanza el objeto social» (confrontar el considerando noveno de la Resolución de 2 de octubre de 1981); que, como consecuencia de todo lo expresado, el Registrador para poder calificar la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas a lo que está legalmente obligado (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), ha de poder pedir que se le justifique el objeto social de las Sociedades anónimas intervinientes con la finalidad de determinar con arreglo a las Leyes vigentes, según su propio juicio, si se hayan legitimados los representantes sociales con relación al acto o negocio concreto de disposición cuya inscripción se solicita, la cual ha de extenderse bajo su exclusiva responsabilidad, todo ello sin perjuicio de que cuando el Registrador practique la inscripción, la deniegue o suspenda, se ejerciten los recursos y acciones pertinentes; que el objeto social de la «Compañía Tres Torres, Sociedad Anónima», una vez conocido, no presenta ningún problema de legitimación, ya que tiene carácter inmobiliario. Sin embargo, entiende el Registrador de la Propiedad que la escritura de segregación y venta de la finca otorgada por el Administrador único de la Sociedad vendedora con facultades inscritas para vender toda clase de bienes, no podía inscribirse en el Registro de la Propiedad sin el acuerdo de la Junta general de esta Sociedad, ratificando dicha escritura de compraventa por las siguientes razones: a) por ser muy concreto, claramente delimitado y especial y extraordinariamente individualizado y reducido el objeto social de «Automóviles Baulenas, Sociedad Anónima»: La compraventa de automóviles y, en general, actividades lucrativas relacionadas con el automóvil y, en consecuencia, la venta del solar realizada por el Administrador único resulta ostensible o manifiestamente ajena, atípica, extraña, impropia, opuesta o contraria a dicho objeto; b) por no resultar dicha venta un acto que pueda entenderse complementario, neutro o conveniente para el desarrollo de su objeto social como podría serlo, por ejemplo, la compra o venta de un local de negocios; c), el negocio celebrado es un acto, al parecer, de venta de parte del patrimonio social: Un solar de considerable extensión con un precio escriturado de treinta millones de pesetas, siendo el capital social de la Compañía vendedora de seis millones de pesetas. Se trata de un acto realizado sólo por el Administrador que se puede o debe considerar exorbitante en relación al capital social y fuera del objeto social; d) por ser dicha venta un acto no usual de una Sociedad que tiene un objeto tan limitado, no justificado tampoco por los usos mercantiles y no existir, por otra parte, ninguna presunción que permita calificarlo legal y excepcionalmente comprendido dentro del objeto social indicado; e) que admitir su inscripción sin dicha ratificación por la Junta general podría dar lugar, sobre todo en las Sociedades de carácter reducido o familiar, dirigidas por un Administrador a la inscripción, en general, de actos fácilmente impugnables por considerarse ineficaces al resultar patente que están fuera de un objeto social como el indicado; f) que una actuación cautelar parece exigir en este caso concreto u otros análogos la necesidad de dicha ratificación por la Junta general de la Sociedad, al menos, mientras no se modifique el Derecho mercantil vigente, y g) que admitir, sin dicha ratificación la inscripción de estos actos podría fácilmente en muchos casos producir perjuicios prácticamente irreparables a los propios socios y a los acreedores sociales con derechos preferentes legítimos, incluso superiores a los de terceros adquirentes, especialmente si se ha realizado un acto opuesto o diverso al objeto social;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto revocando la nota de calificación registral y estimando procedente la inscripción de la referida escritura, una vez efectuada la acreditación de las facultades del Administrador de la Compañía vendedora y el objeto social de ambas Compañías, sin hacer pronunciamiento sobre la imposición de gastos y costas del recurso,

Vistos los artículos 1.255 del Código Civil; 11.3, b); 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y 102-b) del Reglamento del Registro Mercantil, las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959 y 16 de diciembre de 1985 y las Resoluciones de este Centro de 5 de noviembre de 1956 y 2 de octubre de 1981;

Considerando que al haber ratificado la Junta general de la Sociedad vendedora la compraventa discutida, según se deduce del informe del Registrador de la Propiedad, hay que entender que este recurso queda planteado a los solos efectos doctrinales,

Considerando que la cuestión a resolver, teniendo en cuenta solamente los documentos que fueron sometidos a la calificación al extenderse la nota de suspensión es la de si en este singular expediente se requiere hacer constar en la escritura calificada los respectivos objetos sociales de las Sociedades vendedora y compradora, dado que en sus respectivos Estatutos se encontraba autorizado el órgano administrativo para realizar el acto cuestionado y

estos Estatutos, inscritos en el Registro Mercantil, son los que aparecen transcritos en la mencionada escritura;

Considerando que la necesidad de hacer constar el objeto social es inevitable en todos aquellos supuestos en que el Administrador actúa en nombre de la Sociedad pues sus facultades, salvo que estén ampliadas, se concretan como mínimo a los actos que estén comprendidos dentro del giro y tráfico de la Empresa y, por ello, el Registrador ha de tener a la vista esta importante circunstancia que de por sí conlleva una gran complejidad para su función calificadora, como se ha puesto de relieve en abundante doctrina de este Centro;

Considerando que estas facultades mínimas e ilimitables de los Administradores, comprendidas dentro del objeto social, artículo 76.2.º de la Ley de Sociedades Anónimas, no impiden que puedan ser ampliadas a otros actos que excedan del giro y tráfico de la Empresa, bien por tenerlas conferidas en los Estatutos o bien porque lo autorice la Junta general (confróntese Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 1985), y esto es lo que sucede en el presente caso, en donde se advierte en los Estatutos de la Sociedad vendedora que el Administrador se encuentra facultado para comprar, vender, gravar, dividir y realizar cualquier acto de riguroso dominio sobre toda clase de bienes de la Sociedad y lo mismo en cuanto a la Entidad compradora, si bien en este supuesto el Registrador, a la vista de su objeto social, entiende acertadamente que las facultades estatutarias conferidas a los Administradores quedan incluidas dentro de su giro y tráfico y que su representante, que intervino en la escritura de compra, lo hizo dentro de los límites de su función;

Considerando que los Estatutos sociales constituyen el régimen de gobierno de la Sociedad y en tanto no se modifiquen con arreglo al artículo 84 de la Ley, se encuentran en vigor y habrá que atenderse a su contenido, que permite en este caso concreto al Administrador gozar no sólo de las facultades legales, sino también de las que expresamente se le confirieron y, por unanimidad, según resulta de los documentos presentados- al constituirse la Sociedad, sin que sea necesario por ello la ratificación de la Junta en cada acto concreto;

Considerando que a mayor abundamiento tales facultades se encuentran inscritas en el Registro Mercantil con la consiguiente publicidad y conocimiento por terceros, que en principio no pueden verse afectados ante una posible intención abusiva de la concreta facultad conferida por la Sociedad al Administrador que, por otra parte, puede haberse producido, y que escapa a la calificación del Registrador de la Propiedad, por carecer de los elementos de juicio necesarios para saberlo,

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

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

Madrid, 31 de marzo de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

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

10268 RESOLUCION de 2 de abril de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Montero Brusell en representación de la Compañía Mercantil «Barcinova, Sociedad Anónima» y de don Jaime Domenech Ferrer, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Sort a inscribir una escritura de hipoteca mobiliaria.

Excmo. señor: En el recurso gubernativo interpuesto por don Angel Montero Brusell en representación de la Compañía Mercantil «Barcinova, Sociedad Anónima» y de don Jaime Domenech Ferrer contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Sort a inscribir una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria autorizada por el Notario de Barcelona don Bartolomé Masoliver Ródenas el día 19 de octubre de 1982;

Resultando que mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Bartolomé Masoliver Ródenas el día 19 de octubre de 1982, la Compañía Mercantil «Pirineos Spot, Sociedad Anónima», representada por don Jaime Domenech Ferrer en su calidad de Consejero-Delegado, procedió a constituir hipoteca mobiliaria a favor de la Entidad «Barcinova, Sociedad Anónima» -que representada por medio de apoderado acepta-, en garantía de un préstamo derivado de diversas operaciones comerciales mantenidas por las sociedades;

Resultando que don Jaime Domenech Ferrer fué nombrado Consejero-Delegado de la Sociedad, por plazo de diez años y con todas las facultades legalmente delegables del Consejo de Administración, en escritura autorizada por el Notario de Barcelona don José Solís Lluch el 31 de enero de 1975, que causó inscripción cuarta de la hoja abierta a la Entidad, manifestando el señ.