

## VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador, fundándose en las mismas alegaciones aducidas por éste funcionario en su informe, puesto que la hipoteca en garantía de deudas ajenas requiere un mandato o autorización expresa de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.712 y 1.713 del Código Civil, circunstancia que no aparece en los documentos aportados en los autos.

## VII

El recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que los extremos del Auto no se hallan en concordancia con lo que se deduce literalmente del artículo 20, apartado g), de los Estatutos sociales, donde se citan las facultades del Consejero-Delegado para que, en nombre de la Sociedad, pueda, entre otras, vender o enajenar, hipotecar y contratar en general, sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles con las personas y Entidades y mediante los pactos y condiciones que estime convenientes. Que del propio espíritu del mandato expreso acordado por el Consejo de Administración de la mercantil «Kloben, Sociedad Anónima», de 17 de julio de 1986, también se deduce la facultad de hipotecar bienes de la Compañía en garantía de deudas de terceros, cuyo fundamento se halla en el principio general del derecho «qui potior maioris, potior minoris». Que el Auto recurrido no hace mención alguna a la solicitud de nulidad absoluta del asiento adicional, practicado en fecha de 23 de septiembre de 1988 por el señor Registrador, por quebrar el procedimiento registral y, en consecuencia, la sucesión reglada de estos actos.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 286 del Código de Comercio 11, 76, 79 y 80 de la Ley de Sociedades Anónimas; 127 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 29 de abril de 1958 y 2 de octubre de 1981;

1. Para la correcta delimitación de la cuestión a debatir en el presente recurso han de realizarse las siguientes puntualizaciones:

Con fecha 2 de agosto de 1988, dos días antes de caducar el asiento de presentación, se extiende nota de calificación del siguiente tenor: «Observándose el defecto insubsanable de no estar debidamente facultado el Consejero-Delegado de la Sociedad hipotecante "Kloben, Sociedad Anónima", don Jesús Led Lluich, por la Junta general de la Sociedad para hipotecar bienes de la misma en garantía de deudas contraídas por terceras personas, suspendo la inscripción de hipoteca solicitada y en su lugar y a petición del presentante, de conformidad con los artículos 42-9 y 65 de la Ley Hipotecaria, practico anotación preventiva de suspensión, por plazo de sesenta días a partir de hoy, a favor de la Caixa d'Estalvis de Terrassa, en donde indica la nota puesta al margen de la descripción de la finca, denegándose el apartado b) del pacto 3; el apartado e) del pacto 3, y el pacto 10 por carecer de trascendencia real, y el apartado f) del pacto 3, por ser contrario al artículo 27 de la Ley Hipotecaria. Sabadell a 2 de agosto de 1988.-El Registrador de la Propiedad.-Firmado: Don Angel T. Nebot Aparici.-Documento nacional de identidad 19.114.453».

Con fecha 23 de septiembre de 1988, se adiciona la anterior nota con otra que dice: «Adición a la precedente nota de 2 de agosto de 1988. de este Registro, al advertir en ello, con relación a los antecedentes registrales, haberse omitido que la palabra denegándose que consta refiriéndose a las cuatro últimas líneas de la nota lo es con el significado y efectos del artículo 434 del Reglamento Hipotecario.-Sabadell, 23 de septiembre de 1988.-El Registrador de la Propiedad.-Firmado: Don Angel Nebot Aparici.-Documento nacional de identidad 19.114.453».

Según manifiesta el Registrador en su informe, todos los documentos que motivaron la doble calificación habían sido presentados y debidamente considerados al tiempo de extenderse la primera de las notas. Así resulta, igualmente, de las notas puestas al pie de cada uno de ellos.

El día 29 de septiembre de 1988 se presenta escrito promoviendo recurso gubernativo en el que se solicita, por una parte, que se declare la improcedencia del defecto invocado en la primera nota de 2 de agosto, consistente en carecer el Consejero-Delegado de la Sociedad hipotecante de facultades suficientes para gravar los bienes de ésta en garantía de deudas contraídas por terceras personas siendo preciso para ello la autorización de la Junta general, y, por otra, la nulidad de la segunda de las notas reseñadas por defectos de procedimiento.

2. Formulada por el Registrador al pie del título presentado la nota de calificación -que por mandato legal debe incluir «todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación» (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario)- y agotada la vigencia del asiento de presentación, queda cerrada, de momento, la fase del procedimiento registral de la competencia del Registrador y no cabe, por tanto, que en fase de recurso y esté o no interpuesto, el Registrador agregue nuevos motivos que agraven su calificación. El Registrador sólo podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior si se le presentare de nuevo el documento o se declarare su inscripción en el recurso correspondiente, y, entonces si procediere, deberá ser corregido disciplinariamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario). En conse-

cuencia, ahora no cabe dar por existente la nota adicional, sin perjuicio de que pueda repetirla el Registrador en nueva calificación cuando sea oportuna.

3. La única cuestión a debatir será, por tanto, la de determinar si el Consejero-Delegado que constituyó la hipoteca en nombre de la Sociedad y en garantía de deudas ajenas, se hallaba suficientemente facultado y, a tal efecto, debe tenerse en cuenta: a) que según el artículo 20 de los Estatutos sociales, que determina las facultades del órgano de administración, aparecen expresamente incluidas las de prestar las garantías, fianzamientos o avales que puedan ser necesarios para el cumplimiento del objeto social, así como las de enajenar, hipotecar y contratar, en general, sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles con las personas y Entidades que tenga por conveniente; b) que constituye el objeto social de la Entidad hipotecante la compra, venta, administración, arrendamiento y explotación, bajo cualquier forma o modalidad de fincas rústicas o urbanas y la realización en las mismas de obras de infraestructura y de toda clase de trabajos de urbanización; c) que al Consejero-Delegado le han sido debidamente conferidas todas las facultades que al Consejo atribuye el artículo 20 de los Estatutos (salvo las legalmente indelegables).

4. Resulta de todo ello, que el Consejero-Delegado se halla expresamente facultado para constituir garantías reales (y, por tanto, hipotecas) en favor de terceros si tales actuaciones caen dentro del ámbito definido por el objeto social o son instrumento idóneo para su consecución, y a este respecto debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro que para los actos denominados neutros dispone su inscripción, salvo contradicción clara con el objeto social y sin perjuicio del derecho de los interesados para discutir ante los Tribunales acerca de la validez del acto por extralimitación de las facultades de los Administradores, en virtud de elementos o medios probatorios que trascienden a la calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el Auto apelado y la primera nota del Registrador.

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

Madrid, 12 de mayo de 1989.-El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

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

**15550** RESOLUCION de 2 de junio de 1989, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Alvaro Fernández-Villaverde y de Silva la sucesión en el título de Marqués de Pozo Rubio, con Grandeza de España.

Don Alvaro Fernández-Villaverde y de Silva ha solicitado la sucesión en el título de Marqués de Pozo Rubio, con Grandeza de España, vacante por fallecimiento de su padre, don José Fernández-Villaverde y Roca de Togores, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo sexto del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 2 de junio de 1989.-El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

**15551** RESOLUCION de 2 de junio de 1989, de la Subsecretaría, por la que se convoca a doña María Ana Díaz-Trechuelo y Guanter y a doña Elvira Díaz-Trechuelo y Faffón en el expediente de sucesión en el título de Marqués de Villavelviestre.

Doña María Ana Díaz-Trechuelo y Guanter y doña Elvira Díaz-Trechuelo y Laffón han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Villavelviestre, vacante por fallecimiento de don Francisco Díaz-Trechuelo y Laffón, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo segundo del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días a partir de la publicación de este edicto puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 2 de junio de 1989.-El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

**15552** RESOLUCION de 2 de junio de 1989, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Luis Vázquez de Parga e Iglesias la rehabilitación en el título de Conde de Pallarés.

Don Luis Vázquez de Parga e Iglesias ha solicitado la rehabilitación del título de Conde de Pallarés, cuyo último titular fue don Ramón Vázquez de Parga y de la Riva y en cumplimiento de lo dispuesto en el