

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

2999 *ORDEN de 14 de enero de 1991 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Villafuerte, a favor de don Rafael Domínguez Rodríguez.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Villafuerte, a favor de don Rafael Domínguez Rodríguez, por fallecimiento de su padre, don Antonio Domínguez Rivera.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 14 de enero de 1991.-P. D. (Orden de 30 de mayo de 1990), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

3000 *ORDEN de 14 de enero de 1991 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Revilla de la Cañada, a favor de doña María Luisa Fernández de Córdoba y Maldonado.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Revilla de la Cañada, a favor de doña María Luisa Fernández de Córdoba y Maldonado, por fallecimiento de don Joaquín Fernández de Córdoba y Ziburu.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 14 de enero de 1991.-P. D. (Orden de 30 de mayo de 1990), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

3001 *ORDEN de 14 de enero de 1991 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Berna, a favor de don Antonio María Gil-Delgado y Frigonal.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Berna, a favor de don Antonio María Gil-Delgado y Frigonal, por distribución de su padre, don Carlos Gil-Delgado y de la Plaza.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 14 de enero de 1991.-P. D. (Orden de 30 de mayo de 1990), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

3002 *ORDEN de 14 de enero de 1991 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Alacha, a favor de don Fernando María Sainz de Incháustegui e Ybarra.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Alacha, a favor de don Fernando María Sainz de Incháustegui e Ybarra, por fallecimiento de su padre, don Fernando Sainz de Incháustegui e Itala.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 14 de enero de 1991.-P. D. (Orden de 30 de mayo de 1990), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

3003 *ORDEN de 14 de enero de 1991 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Vizconde del Parque, a favor de doña María Aurora Prats Alonso.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 13 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de Su Majestad el Rey (que Dios guarde), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Vizconde del Parque, a favor de doña María Aurora Prats Alonso, por distribución de su madre, doña Aurora Alonso y Villalón-Daoiz.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.
Madrid, 14 de enero de 1991.-P. D. (Orden de 30 de mayo de 1990), el Subsecretario, Fernando Pastor López.

Ilmo. Sr. Subsecretario.

3004 *RESOLUCION de 20 de diciembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Natividad Marcos Bocos, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Segovia a inscribir una escritura de constitución de una Sociedad Anónima.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Natividad Marcos Bocos, contra la negativa de la Registradora Mercantil número 3 de Segovia a inscribir una escritura de constitución de una Sociedad Anónima.

HECHOS

I

El día 10 de diciembre de 1988, don Francisco José Alsina Aser, doña Angélica y don Antonio Tancarro Martín y doña Natividad Marcos Bocos, otorgaron ante don Antonio Oliveira Santos, Notario de Segovia, escritura de constitución de la Entidad mercantil «Promoción y Ejecución de Ideas y Proyectos, Sociedad Anónima». Dicha escritura contiene entre otras las siguientes cláusulas estatutarias: Artículo 3.º La Sociedad tendrá por objeto principal, inicial, la proyección, representación y gestión de servicios para actividades culturales, comerciales y turísticas, así como cualquier otro de lícito comercio, previo acuerdo de la Junta de socios. Artículo 10 g. Las normas establecidas anteriormente se aplicarán a todas las transmisiones «inter vivos» a favor de personas extrañas a la Sociedad, incluso las de origen forzoso. La extensión de estas limitaciones a las transmisiones por causa de muerte sólo procederá cuando la Junta general de socios así lo acuerde con los requisitos y formalidades establecidas en la Ley. Artículo 19. El Consejo de Administración ostentará, entre otras, las siguientes facultades: ... d) Avalar o afianzar cualquier tipo de operaciones mercantiles y obligaciones de toda índole, en favor de la persona o personas físicas o jurídicas que tenga por conveniente. n) Formular el balance y someterlo a la Junta general, ordenar la convocatoria de la misma, proponer las amortizaciones anuales del activo de la Sociedad que se estimen convenientes, reparto de beneficios, constitución de fondos de reservas, nombramientos y separación de las personas necesarias a los fines sociales. u) Apoderar a terceros para realizar cualquiera de los actos comprendidos en este artículo, o sustituir total o parcialmente las facultades que en el mismo expresamente se le reconocen. Y en general

realizar todo cuanto sea útil y conveniente a la Sociedad, aunque no esté comprendido en los apartados anteriores que tienen un mero carácter enunciativo y no limitativo. Artículo 20. ... (Párrafos 2.º y 4.º) En caso de fallecimiento, separación o renuncia de algún Administrador, el Consejo designará a la persona que haya de ocupar la vacante hasta que la Junta General acuerde lo que proceda. La renovación parcial del Consejo de Administración se realizará por mitad y sorteo, entre sus miembros, cada dos años y medio.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil de Segovia fue calificada con la siguiente nota: Presentado el precedente documento el día 29 de diciembre de 1988, bajo el asiento número 527 del diario 8.º, retirado el día 16 de enero de 1989, y devuelto el día 31 del mismo mes, se suspende la inscripción por observarse los siguientes defectos: 1.º La generalidad de la redacción del artículo 3.º de los Estatutos y en particular en cuanto se refiere a Servicios para actividades comerciales y turísticas, lo hacen incidir en materias sujetas a legislación especial, que no han sido salvadas especialmente y a las que la Sociedad constituida no se adapta debidamente. 2.º En el artículo 10 letra g) no queda claro quién ha de hacer la notificación y cómo se realizará en el supuesto de transmisiones realizadas por origen forzoso. Igualmente se consideran no aplicables en tal caso las normas sobre precio de las acciones establecidas en los apartados anteriores, ya que, en este supuesto, el precio será el importe del remate más los gastos legítimos. 3.º Artículo 19 letra d) último párrafo. La amplitud con que está redactado este párrafo en lo relativo a los avales y fianzas implica la posibilidad de realizar actos gratuitos, para los cuales es necesario el acuerdo de la Junta general en cada caso concreto. 4.º Artículo 19 letra u) en relación con la letra n) del mismo. En cuanto que no se excluyen las facultades indelegables como son las de la letra n). 5.º Artículo 20, párrafo 2.º No se cumple el artículo 73 de la Ley de Sociedades Anónimas, que exige que la designación se haga entre los accionistas, y 6.º Artículo 20, párrafo 3.º No resulta claro cuántos miembros han de ser sustituidos al hacerse la renovación parcial, en el caso de que el número de miembros del Consejo de Administración sea impar. Segovia, 17 de febrero de 1989.-El Registrador.-Firma ilegible.-Fdo.: María Angeles de Echave-Sustaita y de la Torre.

III

La Letrada doña Natividad Marcos Bocos interpuso recurso de reforma y subsidiariamente gubernativo contra los puntos 1.º, 3.º, 4.º y 5.º de la anterior calificación y alegó: Que en lo referente al primer punto de la misma se entiende que no existe generalidad en la determinación del objeto social ni se incide en materias sujetas a legislación especial, debiéndose tener en consideración la muy reiterada doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de diciembre de 1982, 27 de noviembre de 1985 y 22 de agosto de 1983. Que en cuanto al segundo punto de la calificación se considera que avalar y afianzar operaciones no son competencias indelegables de la Junta General porque no existe ninguna norma de la Ley de Sociedades Anónimas que así lo determine, alegándose la Resolución de 11 de febrero de 1983. Por ello dichas facultades no solamente pueden ser competencia del Consejo de Administración, sino que, además se pueden delegar por éste a tercera persona. La perfecta validez de dicho pacto estatutario se desprende igualmente de la sentencia de fecha 16 de mayo de 1987. Resulta erróneo equiparar afianzamiento y aval con actos gratuitos, cuando muy poco tienen en común ambos negocios jurídicos. Sería pues, absurdo que el Consejo de Administración pudiera hacer lo más y no pudiera hacer lo menos. Que en lo que concierne a los puntos cuarto y quinto de la calificación hay que señalar que en todo aquello que no se encuentra expresamente prevenido en los Estatutos es de aplicación lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. En este sentido cabe citar la Resolución de 16 de septiembre de 1958. Que se considera que por los titulares del Registro se pone reparos a artículos estatutarios que se han sido reiteradamente inscritos con idéntica redacción sin ningún problema.

IV

La Registradora dictó acuerdo manteniendo la calificación en todos sus extremos, e informó: 1) En cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación.-Que la expresión genérica «gestión de servicios para actividades comerciales» abarca un gran número de actividades para cuyo desarrollo exige la Ley, en unos casos, ejercicio profesional y en ocasiones, además colegiación obligatoria (Gestores, Representantes de Comercio, Agentes Comerciales y Agentes de la Propiedad Inmobiliaria) y en otros el cumplimiento de determinados requisitos especiales, sociedades de servicios, como por ejemplo: Los distintos tipos de sociedades publicitarias, de vigilancia y seguridad, de Agencias de Seguros, correduría de seguros o correduría de reaseguros, y las sociedades de actividades turísticas. Dicha expresión genérica plantea el problema que pone de relieve el segundo considerando de la Resolución de 1 de diciembre de 1982. 2) Que teniendo en cuenta lo dispuesto en

los artículos 1.823 del Código Civil y 441 del Código de Comercio hay que señalar que la sociedad puede realizar actos gratuitos en casos concretos puesto que su capacidad no queda restringida por la determinación del objeto social, pero sí será necesario que la Junta general autorice en cada caso el acto de que se trate, puesto que lo que sí determina el objeto social es el límite de las facultades de los Administradores (artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre las que se citan las de 2 de febrero de 1966 y 2 de octubre de 1981). Que la atribución de estas facultades a los Administradores implica la utilización de una vía indirecta para la ampliación del objeto social. Por otro lado, teniendo en cuenta lo señalado en la Resolución últimamente citada, si entender que las cláusulas estatutarias de especificación de facultades constituyen una nueva fuente de atribución de poderes a los órganos representativos al margen del objeto social encierra la consecuencia peligrosa de posibilitar una indeterminación del objeto o bien una ampliación indirecta o encubierta del mismo. Además, por esta vía, aparte de otros problemas, se exponen los bienes de la sociedad a un riesgo no controlado, ya que se excluye con esta concepción la posibilidad de alegar exceso de poder ante un acto ajeno al objeto autorizado genéricamente. 3) En lo referente al cuarto defecto alegado en la nota de calificación, se señala que las facultades relativas a la convocatoria de la Junta general corresponden exclusivamente a los Administradores, según el artículo 49 de la Ley de Sociedades Anónimas y las relativas a la rendición de cuentas y presentación de balances, que según el artículo 77 de la citada Ley, son indelegables; 4) En lo relativo al quinto defecto de la nota, el artículo 20 párrafo segundo no cumple el artículo 73 de la Ley de Sociedades Anónimas que es imperativo y no puede establecerse ninguna modificación convencional del mismo; pues la transcripción parcial de dicho precepto da lugar a la alteración de una norma, como se ha dicho, imperativa, cuestión distinta a la establecida, por ejemplo, en la Resolución de 16 de septiembre de 1958.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 35-2, 36, 1.272, 1.281, 1.287, 1.666, y 1.700-2.º del Código Civil, 57 y 117 del Código de Comercio; 49, 73, 76, 77 y 102 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951; las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1984 y 24 de noviembre de 1989; y las Resoluciones de 16 de septiembre de 1958, 2 de febrero de 1966, 2 de octubre de 1981, 1 de diciembre de 1982, 11 de febrero, y 22 de agosto de 1983, 27 de noviembre de 1985, 31 de marzo de 1986, 15 y 16 de marzo de 1988, 17 de noviembre de 1989 y 16 de marzo de 1990, entre otras.

1. Respecto del primero de los defectos que son objeto del presente recurso y que se refiere a la necesidad de salvar expresamente la legislación especial en relación con la gestión de servicios para actividades comerciales y turísticas, cabe recordar según la reiterada doctrina de este Centro directivo: a) Que el objeto social lo definen los constituyentes y sobre tal delimitación convencional podrá predicarse la ilicitud, la imposibilidad o la exigencia de cumplimiento de ciertos requisitos añadidos; b) Que es la definición estatutaria del objeto social y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en el comprendidas lo que determina la aplicabilidad de aquellas disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de ciertos requisitos por razón del ámbito de actuación delimitado, de modo que desde el momento fundacional la sociedad ha de reunir todos los requisitos que hagan viable el completo desarrollo de cualesquiera actividades que integran el objeto social (artículos 35-2, 36, 1.271, 1.666 y 1.700-2.º del Código Civil y 117 del Código de Comercio); c) Que la delimitación por el género comprende todas sus especies, por lo que se requiere previsión específica para que alguna de ellas pueda quedar excluida y no a la inversa (cfr. las Resoluciones de 15 y 16 de marzo de 1988 y 17 de noviembre de 1989).

2. Para resolver la segunda de las cuestiones (defecto tercero de la calificación) planteadas, relativa a la cláusula estatutaria que atribuye al órgano de administración de la sociedad la facultad de avalar o afianzar cualquier tipo de operaciones mercantiles y obligaciones de toda índole en favor de las personas que tenga por conveniente, ha de considerarse que, como indicó la Resolución de 16 de marzo de 1990 respecto de un caso concreto análogo al presente, no se plantea, en puridad, un problema de ampliación indirecta del objeto social. La previsión -por lo demás innecesaria, según la citada Resolución-, entre las facultades de los administradores, de las relativas a la prestación de garantías en favor de terceros debe interpretarse a la luz de los usos extendidos en nuestra práctica societaria (artículos 1.287 del Código Civil y 57 del Código de Comercio), no como determinación de nuevas facultades que deban añadirse en el objeto sino como establecimiento de meras facultades auxiliares para el desarrollo del mismo, pues la explotación de un negocio puede aconsejar la realización de operaciones de esa índole para el desarrollo de la Empresa. Es claro por tanto, que la facultad atribuida a tal órgano, aunque en términos abstractos puedan ejercitarse «ultra vires», también pueden circunscribirse al objeto social. Por ello, al no ser facultades claramente extrañas a dicho objeto, habrá de procederse a su inscripción, sin perjuicio de que haya de entenderse siempre que las facultades representativas se refieren sólo al ámbito del objeto social.

3. La cuestión suscitada por el cuarto de los defectos invocados se centra en la determinación de si es o no inscribible la previsión inserta en el artículo 19, letra u), de los Estatutos que atribuye al Consejo de Administración la facultad de apoderar a terceros para realizar cualquiera de los actos comprendidos en la enumeración estatutaria de facultades de dicho órgano sin que aquella disposición contenga la salvedad de que no podrá ser objeto de apoderamiento determinadas facultades que, según expresa la nota de calificación, son legalmente indelegables.

Sin necesidad de entrar en el análisis de la distinción entre la delegación de funciones del Consejo de Administración y el apoderamiento conferido por éste a cualquier persona, ni entre la denominada representación orgánica y la representación voluntaria, es lo cierto que al poner en relación la previsión cuestionada con el total contenido de la cláusula en la que va inserta [apartado n) del artículo 17 de los estatutos] resultaría, según su sentido literal, que podría apoderarse a cualquier persona extraña al Consejo de Administración para «formular el balance y someterlo a la Junta general, ordenar la convocatoria de la misma, proponer... reparto de beneficios, y puesto que estas facultades son competencia intransferible del Consejo de Administración, procede confirmar la no inscripción de la previsión discutida.

4. El defecto quinto atañe a la cláusula contenida en el artículo 20, párrafo segundo, de los Estatutos que establece un sistema de cooptación según el cual «el Consejo designará la persona que haya de ocupar la vacante hasta que la Junta general acuerde lo que proceda. Puesto que el artículo 73-2.º de la Ley de Sociedades Anónimas exige que el administrador nombrado en las hipótesis de cooptación reúna la cualidad de accionista, y dicha restricción no queda salvaguardada en la cláusula debatida sino que, por el contrario, sus claros términos parecen eludirla, no procede acceder a su inscripción, sin que quepa invocar que la necesaria interpretación de esa previsión dentro de los márgenes legales debe determinar su inscribibilidad, pues ello provocaría una ambigüedad en el contenido registral incompatible tanto con la trascendencia de las normas estatutarias (que en cuanto rectoras de la estructura y funcionamiento de la entidad tienen eficacia respecto de quienes no intervinieron en su regulación) como con la exigencia de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales en función de su esencia publicitaria y de protección del tráfico y de su alcance sustantivo y «erga omnes».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso únicamente en cuanto al tercero de los defectos alegados en la nota de calificación y confirmarla respecto de los restantes defectos impugnados.

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

Madrid, 20 de diciembre de 1990.-P. D., el Subdirector general de Recursos Gubernativos e Inspección Delegada, Juan Sarmiento Ramos.

Sra. Registradora Mercantil de Segovia.

3005 *RESOLUCION de 21 de diciembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Serrano Alvarez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badajoz a inscribir una escritura de segregación y venta.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Serrano Alvarez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Badajoz a inscribir una escritura de segregación y venta,

HECHOS

I

El Ayuntamiento de Albuquerque, en la sesión celebrada por su Comisión Permanente, el día 3 de agosto de 1961, acordó adjudicar a don Roberto Serrano Alvarez un solar de 5.000 metros cuadrados que se segregaron de la finca rústica «Dehesa de San Blas», en el término municipal de Albuquerque, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badajoz, a favor del citado Ayuntamiento, como finca número 8.742.

El mismo Ayuntamiento, en sesión plenaria del día 25 de mayo de 1979, acordó revisar el acuerdo antes mencionado, entendiéndose que podía ser nulo de pleno derecho, elevándolo al Ministerio de Administración Territorial tras los oportunos trámites, la Dirección General de Administración Local estimó, en principio, que había base para considerar que el acto podía ser nulo de pleno derecho, por lo que entendió que las razones alegadas por el Ayuntamiento parecían suficientes para elevar el expediente al Consejo de Estado, cuya Comisión Permanente, por mayoría, emitió el siguiente dictamen: «Que no procede la declaración de nulidad de pleno derecho del acuerdo municipal de 3 de agosto de 1961».

El Pleno del Ayuntamiento celebró sesión extraordinaria el día 13 de julio de 1981, en la que la Alcaldía presentó una moción verbal a fin de que se siga el correspondiente pleito civil para la recuperación del solar antes indicado, que sometida a votación, fue rechazada.

En virtud de lo anteriormente expuesto, don Juan Viera Benítez, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Albuquerque, otorgó escritura ante el Notario de Badajoz don Manuel García del Olmo y Santos por la que se segregó el solar antes referido y lo vendió y transmitió en plena propiedad a don Roberto Serrano Alvarez.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badajoz, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la transmisión que comprende el documento que precede, por el defecto insubsanable de total omisión de los requisitos legales para la enajenación de bienes de propios, dada la naturaleza del defecto, no procede tomar anotación preventiva.-Badajoz, 5 de enero de 1988.-El Registrador.-Firma ilegible.

III

Don Roberto Serrano Alvarez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la transmisión del solar que se ha formalizado mediante la escritura pública adjunta se encuentra consolidada e inamovible, desde el punto de vista administrativo. En efecto, el Ayuntamiento no pudo decretar la nulidad de pleno derecho del acuerdo de su Comisión Permanente del día 3 de agosto de 1961 por no haber logrado el dictamen favorable del Consejo de Estado, como exige el artículo 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Precepto semejante se contiene en el artículo 37 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado, de 26 de julio de 1957, que fue tenido en cuenta por el Consejo de Estado para su dictamen negativo y también los artículos 110.2, b, y 112 de la Ley de Procedimiento Administrativo, en cuanto al transcurso del plazo de cuatro años; el tiempo transcurrido desde la adopción del acuerdo por la Comisión Permanente, hace inviable la nulidad de pleno derecho. En virtud de lo expuesto, al Ayuntamiento de Albuquerque no le quedaba otra vía que la anulación por lesividad del acuerdo para el interés público vecinal, a que se refiere el artículo 110.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo, pero el haber transcurrido el plazo de cuatro años desde aquel acuerdo, se alza como barrera infranqueable para modificarlo; así lo dispone el artículo 56.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de lo expuesto resulta que el Ayuntamiento, lejos de intentar también por esta vía la declaración de lesividad y posterior demanda de nulidad del acuerdo ante la jurisdicción indicada, el día 13 de julio de 1981 adoptó el acuerdo plenario y rechazó la propuesta de la Alcaldía de intentar por la vía de lo civil, la anulación de la enajenación de la parcela, y en ejecución de ese acuerdo y del anterior de 3 de agosto de 1961, se otorgó la escritura pública referida, que el Registro de la Propiedad se niega a inscribir. 2.º Que la misma transmisión de referencia del solar escriturada se encuentra asimismo consolidada e inamovible desde el punto de vista de la normativa civil. Mediante el acuerdo plenario de 13 de julio de 1981 y la escritura pública, la Corporación municipal ha confirmado la transmisión del solar. Actos propios que le vinculan indefectiblemente, según la doctrina legal. Por consiguiente, el Ayuntamiento no puede ya accionar civilmente contra el adquirente por impedirse tales actos propios, y éste tampoco puede accionar ante la jurisdicción civil contra el Ayuntamiento, demandando la declaración del dominio del solar a su favor, por cuanto esa acción no ampararía ningún interés legítimo, ya que lo que se pretendiera con ella está reconocido por el citado Ayuntamiento. 3.º Que el fundamento de la negativa del Registro de la Propiedad a inscribir la transmisión consiste en no haberse cumplido los requisitos legales para la enajenación de los bienes propios. Pero este supuesto defecto es el que ha sido examinado, criticado y depurado en el dictamen del Consejo de Estado y cuya consecuencia ha sido, como se ha expuesto, la improcedencia de la nulidad de pleno derecho, que es la que acusa la nota del Registro. Si prosperase la calificación del Registro de la Propiedad, tendríamos una situación real extrarregistral que no puede tener acceso al Registro, proclamando éste una realidad que no existe. Una de las finalidades esenciales que persigue la normativa hipotecaria es precisamente que el Registro refleje exactamente la realidad extrarregistral existente, y con la calificación que se impugna se consigue todo lo contrario, puesto que el paso del tiempo ha purgado cualquier defecto de la transmisión y particularmente la ausencia del procedimiento adecuado para la transmisión de los bienes de propios del Ayuntamiento, que en otras circunstancias, pudiera haber constituido una situación de nulidad de pleno derecho, conforme al artículo 47.1.c de la Ley de Procedimiento Administrativo.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota del día 5 de enero de 1988, alega que a la fecha del acuerdo de adjudicación de la finca segregada por la