

presente resolución que, por lo demás, no puede sino reiterar en su integridad la doctrina ya manifestada por este Centro directivo (vid. Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que por cierto se pronunciaron con ocasión de expedientes planteados ante el mismo Notario y el mismo Registrador que suscitan el que ahora se debate) en el sentido de confirmar la validez de la estipulación que extiende a la obligación de abono de intereses por el aplazamiento del pago del precio, la cobertura inherente a la condición resolutoria explícita del artículo 1.504 del Código Civil.

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota, debe rechazarse la confusión y contradicción apuntada por el Registrador, toda vez que se hallan perfectamente definidos en todos sus aspectos y deslindados entre sí —con todas las consecuencias jurídicas inherentes— el precio al contado, el precio aplazado y la obligación de intereses, por cuanto en la escritura calificada expresamente se establece que «el precio de contado de esta venta se fija en 2.402.000 pesetas, de las cuales 422.957 pesetas se declaran recibidas con anterioridad, y el resto de 1.979.043 pesetas, incrementado con el interés anual del 12 por 100, que la voluntad negocial constituye como una sola obligación integrante de la contraprestación básica del comprador, se aplaza, para ser satisfecho por éste en 120 plazos mensuales, los días 1 de cada mes, desde el 1 de agosto de 1989 al 1 de julio de 1999, ambos inclusive, de un importe unitario de 28.393 pesetas cada uno de ellos, excepto el último que es de 28.514 pesetas», y además, se incorpora a la escritura un cuadro de amortización firmado por ambas partes, en el que se especifica, siguiendo el sistema francés, la composición de cada una de las cuotas constantes, esto es, qué parte de las mismas corresponde a amortización de capital y cuál a abono de intereses, sin que lo que en cada año ha de abonarse por intereses exceda de una anualidad de intereses computada, mes a mes, sobre el total del capital garantizado.

3. El tercero de los defectos de la nota aunque se predica tanto de la cláusula penal estipulada como de la estipulación —igualmente incluida en el título calificado— en cuya virtud el comprador habrá de abonar, en caso de resolución, una determinada cantidad en concepto de uso y utilización del piso vendido, es impugnado exclusivamente en cuanto se refiere a la no inscripción de la cláusula penal, y concretados a este ámbito, ha de reiterarse la doctrina sentada por esta Dirección General, en las citadas Resoluciones de 5, 6 y 7 de febrero de 1990, que concluyen en la necesidad de la constatación registral de tales cláusulas —en los términos que de tales resoluciones resulta— en coherencia con las exigencias de claridad y precisión de los pronunciamientos registrales y de la necesaria expresión en el asiento de todos los pormenores del título que definen la extensión del derecho inscrito. Únicamente habrá de añadirse, en relación con el extremo recogido en la letra b) de este tercer defecto, que es indudable —como afirma el Registrador y no se contradice por el recurrente— la necesaria consignación, en caso de resolución, tanto del precio abonado como de los intereses satisfechos, pues uno y otros integran la contraprestación del comprador que equilibra la transmisión dominical perseguida; y que, ciertamente, el título calificado no es suficientemente claro al respecto, pues al establecer que «el vendedor al consignar el precio pagado en el momento de ejecutar la resolución», naturalmente podrían entenderse excluidos de la consignación los intereses hasta el momento satisfechos, a pesar de que las partes han querido en este contrato que tengan la misma relevancia resolutoria que el precio.

4. Respecto de la pretendida vulneración del artículo 10 de la Ley de Defensa de los Consumidores de 19 de julio de 1984, ha de recordarse la doctrina sentada por este Centro directivo conforme a la cual los medios de calificación de que dispone el Registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) impiden a éste apreciar si las concretas estipulaciones debatidas tienen carácter abusivo conforme a dicha Ley; y, por otra parte, no puede identificarse [como hace el Registrador al invocar el artículo 10 letra c) número 2 de esa Ley] la facultad discrecional de resolución a que esta norma —así como el artículo 1.256 del Código Civil— se refiere con la resolución por impago al amparo del artículo 1.504 del Código Civil.

5. El defecto 4 de la Nota no ha sido impugnado por el recurrente; y en cuanto al recogido en el número 5, el propio Presidente del Tribunal Superior de Cataluña —que es a quien en las cuestiones que plantea el Derecho Civil de Cataluña corresponde dictar la resolución definitiva en esos recursos— estima en el Auto apelado que corresponde a la Dirección General decidir en este caso porque, en rigor, aunque la Nota del Registrador alude en su apoyo a la tradición jurídica catalana, «la base de su argumentación se fundamenta en normas de Derecho Común».

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la Nota del Registrador, en los extremos recurridos, y salvo en cuanto al apartado b) del defecto 3.

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

Madrid, 11 de octubre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

30283 RESOLUCION de 8 de noviembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Joaquín Moral Aranda, en nombre de la sindicatura de la quiebra de la Entidad mercantil «Pistas y Obras, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte a practicar una anotación preventiva de una demanda incidental del juicio de quiebra.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Joaquín Moral Aranda, en nombre de la sindicatura de la quiebra de la Entidad mercantil «Pistas y Obras, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Ayamonte a practicar una anotación preventiva de una demanda incidental del juicio de quiebra.

HECHOS

I

El día 3 de marzo de 1986, el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Madrid dictó auto por el que declaró en estado de quiebra necesaria a la Sociedad mercantil «Pistas y Obras, Sociedad Anónima», fijando el día 19 de octubre de 1985 como fecha de retroacción. La Junta general de acreedores, celebrada el día 28 de abril de 1988, designó la sindicatura de la quiebra, y ésta, por escrito de 17 de abril de 1989, autorizada por el Comisario, formuló demanda incidental ante dicho Juzgado frente a la Sociedad quebrada, la totalidad de sus acreedores conocidos, la Entidad mercantil «Isla Canela, Sociedad Anónima» (como titular registral de fincas que pudieran resultar afectadas por la retroacción) y contra cualquier otra persona que pueda considerarse perjudicada por la pretensión que se solicita, a fin de que se dicte sentencia por la que se declare que los efectos de la quiebra necesaria de «Pistas y Obras, Sociedad Anónima», se retrotraen a la del día 13 de octubre de 1983, y si a ello no hubiere lugar, a la fecha anterior a la presentación de solicitud de quiebra necesaria que resulte de la prueba que se practique, y solicitó, al amparo de lo dispuesto por la Ley Hipotecaria, se acordase la anotación preventiva de la demanda incidental sobre una finca propiedad de la Sociedad quebrada, que había sido transmitida a «Isla Canela, Sociedad Anónima», dentro del período de retroacción que por la demanda se pretende fijar.

El Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Madrid, por providencia de 27 de abril de 1989, tuvo por formulada la referida demanda y ordenó la anotación de la demanda en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, expidiendo por duplicado mandamiento al señor Registrador del citado Registro para que se llevase a efecto lo ordenado en el mismo.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la anotación ordenada en el precedente mandamiento por los siguientes defectos: 1) Falta de identificación del Juez con la ordena (artículos 9-6.º de la Ley Hipotecaria y 51-11 de su Reglamento). 2) No se inserta el particular de la providencia respectiva, ni consta su firmeza (artículo 165 del citado Reglamento). 3) No es susceptible de anotación la demanda cuyo exclusivo objeto es la constancia registral de la retroacción de los efectos de una quiebra, ni procedería extenderla sobre fincas que no figuran inscritas a favor del quebrado (artículos 42-10, 20-2 y 17 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de 24 de enero de 1979). Los efectos de los apartados 1) y 2) se califican (como) digo de subsanables y los del 3) insubsanables.—Ayamonte, a 7 de junio de 1989.—El Registrador (firma ilegible).—Firmado: Salvador Guerrero Toledo.

III

El Procurador de los Tribunales don Joaquín Moral Aranda interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: A) Que se deniega la anotación ordenada por no constar la firmeza de la providencia en la que aquélla se ordena, invocándose el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, pero a pesar de la literalidad de la expresión «firmes» de dicho precepto, existen supuestos, como el que se contempla, que no es preceptivo que aparezca dicha expresión, puesto que la providencia es ejecutiva desde el momento en el que se dicta. Que en el momento actual, la ejecutividad de la providencia de referencia se encuentra excluida del citado artículo. En efecto, esto se deduce de la modificación introducida por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, en la Ley Procesal en los artículos 376 y 377. Por tanto, la denegación en cuanto a este punto es contraria a las disposiciones legales; y B) Que también se deniega la anotación por no ser susceptible de dar lugar a ella la demanda cuyo exclusivo objeto es la constancia registral de la retroacción de los efectos de una quiebra, ni procede extenderla sobre fincas que no figuren inscritas a favor del quebrado. En este punto hay que

señalar lo declarado por las Resoluciones de 21 de diciembre de 1925, 9 de agosto de 1930 y 9 de junio de 1942, y, por tanto, se infringe la norma contenida en el párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria. Que la doctrina de la Resolución de 24 de enero de 1979 es inaplicable al supuesto que se examina, pues en el supuesto de aquella tenía por finalidad anotar preventivamente una declaración de quiebra y en el de éste anotar una demanda de propiedad. Que mientras que la declaración de retroacción de la quiebra se produce y surte los efectos que la Ley le atribuye, es imprescindible adoptar las medidas cautelares precisas para evitar que la resolución judicial se convierta en una mera declaración en detrimento de la justicia, finalidad que ya tuvo en cuenta el legislador hipotecario de 1861, al justificar la consagración de las anotaciones preventivas de demanda, estableciendo y regulando diversas medidas cautelares para garantizar el cumplimiento de las decisiones judiciales, lo que ha venido a ratificar a través del tiempo la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de 25 de septiembre de 1972, entre otras. Que si la sentencia de retroacción lleva inherente (artículo 878.2 del Código de Comercio) la nulidad de los contratos celebrados por el quebrado a partir de la fecha que aquella fije (Resolución de 22 de febrero de 1977), habiendo el Registro de cancelar (artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 28 de febrero de 1977 y 24 de enero de 1979) los asientos producidos por aquéllos, no se podrá discutir que la demanda iniciadora de aquel procedimiento ha de ser subsumida dentro del supuesto contemplado por el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, teniendo sustantividad propia e independiente de la declaración del comerciante en estado de quiebra, produciendo los efectos que se declaran en la Resolución de 7 de junio de 1920, doctrina que se mantiene en las sentencias de 27 de febrero de 1965, 25 de mayo de 1982, reiterada por la de 22 de marzo de 1985, resultando que el procedimiento de retroacción tiene por objeto la concreción de la fecha en la que el estado de quiebra se produjo, exigiendo, por tanto, la tramitación de un procedimiento contradictorio en el que puedan intervenir todos los que tengan un interés directo en la fijación de aquella. Que la anterior afirmación resulta clara, teniendo presente que: A) Las pretensiones de declaración de quiebra y oposición a la misma es autónoma y no acumulable a la fijación-retroacción de la fecha en la que aquella se produjo. B) El procedimiento de retroacción no es un incidente en el sentido procesal del juicio de quiebra, sino el cauce procesal para determinar jurisdiccionalmente el momento histórico en el que el comerciante incidió o se encontró en aquel estado; y C) La pretensión de retroacción se ha de sustanciar en procedimiento contradictorio, en el que puedan intervenir todos los que tengan interés en el mandamiento o modificación de la fecha provisoriamente fijada por el Juzgado. Que, resumiendo, si la fecha en la que han de comenzar los efectos de una quiebra constituye el objeto de una pretensión autónoma y distinta de la declaración de aquel estado y para su fijación es precisa la sustanciación de un procedimiento declarativo y aquella determinación lleva consigo la nulidad «ipso iure» de todos los contratos celebrados por el quebrado a partir de aquel momento, resulta evidente que la demanda iniciadora del procedimiento que tenga por objeto la pretensión de retroacción ha de ser subsumido en el supuesto definido por el número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que posteriormente a la nota de calificación, por conducto del Juzgado de Primera Instancia de Ayamonte, se recibió en la oficina del Registro el expediente origen del recurso, adjuntando una serie de documentos que no se presentaron ni fueron tenidos en cuenta a la hora de calificar, y, sin embargo, no figuraba el mandamiento objeto de calificación. Que por todo lo expuesto hay que tener en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de los artículos 113 y 117 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 14 y 22 de julio de 1965, 15 de julio de 1971, 14 de octubre de 1975 y 16 de diciembre de 1985, entre otras. Que, por tanto, procede la inadmisión del recurso, sin entrar en el fondo del asunto, sin perjuicio del recurrente de presentar de nuevo los títulos para su calificación, conforme al artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

V

La ilustrísima Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Madrid informó sobre la tramitación e incidentes del procedimiento de retroacción de la quiebra.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía declaró la inadmisión del recurso, sin entrar en el fondo del asunto, fundándose en lo alegado por el señor Registrador en su informe.

VII

La Dirección General de los Registros y del Notariado, con fecha 31 de mayo de 1990, en diligencia para mejor proveer, acordó la remisión

del mandamiento calificado como presupuesto necesario para entrar a conocer del fondo del asunto.

VIII

El día 13 de julio de 1990, este Centro directivo, una vez recibido el citado mandamiento, remitió el mismo, junto con el expediente correspondiente al recurso de referencia, al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, a fin de que se repongan las actuaciones.

IX

El Registrador de la Propiedad de Ayamonte, una vez recibido el expediente correspondiente al recurso, informó: I. Que se mantienen en su integridad los defectos 1 y 2 de la nota, que no son objeto de reclamación. II. Que los argumentos jurídicos que se invocan en la nota en lo referente al tercer defecto se extraen de diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 24 de enero de 1979, 20 de enero de 1986 y 28 de julio de 1988. III. Que, por último, en cuanto a la competencia del Registrador en orden al documento judicial calificado, hay que citar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y reiteradas Resoluciones que lo interpretan.

X

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía acordó unir el anterior informe a las actuaciones, revocó la nota del Registrador, fundándose en que lo que se trata es de anotar preventivamente una demanda que es subsumible en el supuesto número 1 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y que, en virtud de lo anterior, tampoco se vulnera el artículo 20.2.º de la Ley Hipotecaria.

XI

El señor Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que son contradictorios los fundamentos jurídicos del auto apelado; que lo que en realidad se pretende es anotar una demanda incidental de quiebra promovida para determinar la fecha de la retroacción que habría de practicarse sobre finca inscrita a nombre de tercero, y, en conclusión, la anotación pretendida hay que rechazarla: a) Porque la fecha de retroacción es un mero elemento accesorio de la quiebra y la admisibilidad de una anotación destinada exclusivamente a publicar aquella chocaría abiertamente con el criterio del «numerus clausus» que establece el número 10 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, conforme resuelven las Resoluciones de la Dirección General de 24 de enero de 1979 y las anteriores de 14 y 31 de diciembre de 1960. b) Porque ello implicaría admitir la ineficacia «ipso iure» de los actos del quebrado realizados dentro del periodo de retroacción, teoría hoy superada por la doctrina sentada por las Resoluciones de 20 de enero de 1986, 28 de julio de 1988 y 7 de diciembre de 1990; y c) Porque no siendo anotable la demanda por su objeto, resultaría, además, imposible practicarla para asegurar anticipadamente las resultas de los posteriores juicios de reintegración de la masa que pudieran entablarse caso de prosperar aquella. Que el principio de tracto sucesivo rige también en materia de anotaciones e impide el acceso al Registro de una anotación que afectaría a una titular registral, que no ha sido demandado en el oportuno procedimiento, todo ello en armonía con los principios declarados en los artículos 1 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Constitución Española y 100 del Reglamento Hipotecario en relación con el 18 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 878 y siguientes del Código de Comercio, 1, 20, 38, 40, 42 y 82 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 13 de febrero de 1929, 9 de agosto de 1941, 29 de marzo de 1954, 6 de julio de 1962, 24 de enero de 1979, 28 de julio de 1988, 7 de noviembre, 8 de noviembre y 14 de noviembre de 1990.

1. En el presente recurso debe decidirse si de una demanda incidental del juicio de quiebra por la que se pide la rectificación de la fecha de retroacción inicialmente fijada puede tomarse anotación preventiva en el folio de una finca que había sido enajenada por el quebrado justamente en la época que se pretende incluir en el periodo de retroacción, habida cuenta que dicha demanda ha sido dirigida, entre otros, contra el adquirente del quebrado, titular registral actual de la finca a anotar.

2. Dada la relevancia jurídica bifronte de la declaración judicial de quiebra, en cuanto que, por una parte, se proyecta hacia el futuro, provocando la inhabilitación del quebrado por la administración de sus bienes (vid. artículo 878-1.º del Código de Comercio) y, por otra, opera retrospectivamente poniendo en entredicho la validez y eficacia de la actuación jurídica del quebrado inmediatamente anterior a la declaración (vid. artículos 878-2 y siguientes del Código de Comercio), habrá

de concluirse que el reconocimiento legal de su constatación tabular deberá adecuarse a esta doble peculiaridad, y por ello, y aunque la primera vertiente reclama la previa inscripción a favor de la persona directamente afectada por la declaración de quiebra, no deberá rechazarse el reflejo tabular —siempre que se satisfagan las demás exigencias generales de nuestro sistema registral— en los folios abiertos a las fincas actualmente inscritas en favor de adquirentes del quebrado que puedan resultar afectadas por ellas.

3. Es doctrina reiterada de este Centro directivo (vid. Resoluciones de 28 de julio de 1988, 7 de noviembre de 1990) que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, de modo que, sin el consentimiento de sus titulares o sin la oportuna declaración judicial dictada en juicio adecuado directamente entablado contra ellos, no pueden ser rectificadas ni puede hacerse constar en los folios de las fincas respectivas circunstancia alguna que ponga en entredicho la eficacia propia de aquéllas (artículos 1.º, 38.º, 40.º, 82 de la Ley Hipotecaria); es por eso por lo que en los folios de las fincas enajenadas por el quebrado durante el período de retroacción no puede ser anotada la declaración de quiebra dictada en un procedimiento en el que no son citados ni oídos los titulares registrales actuales de aquéllas.

4. Ahora bien, de la exclusión de la constancia tabular, por vía de anotación, de la mera fecha de retroacción fijada en una declaración de quiebra dictada sin citación ni audiencia del titular registral actual de la finca sobre la que se pretende aquella anotación, no puede deducirse automáticamente la exclusión de la anotación de una demanda en que se pretende la alteración posterior de la fecha de retroacción inicialmente fijada, cuando aquella demanda se dirige también contra el titular registral actual de la finca a anotar. Se trata de dos hipótesis distintas, por cuanto en esta última se persigue la anotación de una demanda y, por otra parte, no debe desconocerse: a) el amplio criterio interpretativo fijado por este Centro directivo al tratar de precisar el ámbito del artículo 42-1.º de la Ley Hipotecaria, dando entrada en él no sólo a las demandas en que se ejercita una acción real, sino también a aquellas otras en que se hace valer una pretensión puramente personal que pueda conducir a una mutación jurídico-real inmobiliaria (vid. Resoluciones de 13 de febrero de 1929, 9 de agosto de 1941, 29 de marzo de 1954 y 6 de julio de 1962; b) la considerable trascendencia que la fijación definitiva de la fecha de retroacción de una quiebra lleva inherente respecto a los actos dispositivos verificados por el quebrado durante ese período (vid. artículo 378-2.º del Código de Comercio); c) que la demanda ahora cuestionada se ha dirigido, entre otros, contra el titular registral actual de la finca sobre la que se pretende anotar, por lo que aparecen satisfechas las exigencias inherentes al principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y al más genérico postulado de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado.

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

Madrid, 8 de noviembre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

30284 RESOLUCION de 11 de noviembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona, don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de dicha ciudad, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona, don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de dicha ciudad, a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

En escritura autorizada ante el Notario de Badalona, don Manuel Pérez Martínez, el 29 de septiembre de 1989, los consortes don Antonio Torronteras Font y doña Montserrat García Amor vendieron un inmueble de 35 metros cuadrados, sito en dicha ciudad, a la Sociedad «Muebles Apolo, Sociedad Limitada», representada por su Administrador único, don Nicolás García García. El artículo 20 de los Estatutos sociales testimoniado en la escritura establece: «La Gerencia o Administración de la Sociedad, su representación en juicio y fuera de él, y el uso de la firma social, se hallan a cargo de un Administrador único, nombrado por la Junta general de socios, que podrá realizar toda clase de actos y contratos».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Badalona fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no acreditarse las facultades del Administrador de la compradora, siendo insuficientes los términos testimoniales en la escritura para realizar la calificación de la legitimación, por lo que debe acompañarse copia auténtica, testimonio o certificación del Registro Mercantil, en orden a las facultades de tal Administrador. Se extiende la presente nota, a petición expresa del presentante, Badalona, 12 de noviembre de 1990. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo y alegó: Que aun cuando se cumplimentase la exigencia de la Registradora, a fin de no causar perjuicio a los otorgantes, que se considerara entonces interpuesto el recurso a efectos doctrinales; que en la escritura queda totalmente acreditado la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, el nombramiento del cargo de Administrador a favor del otorgante, la duración indefinida del mismo, las facultades que ostenta y la manifestación del mismo de la subsistencia de su cargo, así como la manifestación por el autorizante de que en lo omitido no hay «nada que altere, modifique o desvirtúe lo inserto»; que del artículo 20 de los Estatutos sociales se aprecia la facultad representativa total que se concede al Administrador, que además es único; que conforme a dicho artículo para que no estuviese facultado habría que negar el carácter de contrato a la compraventa, lo que no es justificable, y cita por otro lado en su apoyo las Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989, así como la interpretación alalógica del artículo 129. 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas vigente al tiempo de la calificación del documento.

IV

La Registradora informó que en la nota de calificación lo que se cuestiona es que con la parte inserta en el testimonio respecto a las facultades del Administrador, no es bastante para hacer el juicio positivo de que el Administrador está facultado por los Estatutos para comprar bienes inmuebles por lo que es necesario tener a la vista el resto de los Estatutos; que el recurso interpuesto queda reducido al ámbito doctrinal; que en la nota no se cuestiona el que la Sociedad exista, ni que el compareciente por la compradora sea su Administrador, ni sus facultades, sino tan sólo que lo reseñado en la escritura no es suficiente; que con el inserto en esta última no es posible saber si el acto es o no contrario al objeto social, puesto que no consta éste. Entrando ya propiamente en defensa de la nota, realiza un largo y detenido estudio acerca de la fuente del nacimiento de la representación y del título de legitimación externa y la concesión del contrato celebrado por el representante con el representado, subrayando que cuando el acto realizado por el Administrador está dentro del objeto social no es necesario atender a nada más, así como tampoco si esas facultades se han ampliado en los Estatutos sociales o ha habido una autorización específica de la Junta general. Que los títulos traslativos otorgados en nombre de otro son títulos complejos que constan del título previo de la representación y del acto o contrato que produce el representante con la parte con quien contrata y cada uno de estos dos títulos implica una calificación, y en este supuesto concreto no se ha presentado el título íntegro del primero. Por eso el Registrador, en el ejercicio de su función solicita la aportación de la documentación complementaria que necesita, tal como ya declaró la Resolución de 27 de septiembre de 1978, y así lo ha hecho quien informa y lo ha entendido la Sociedad compradora al aportarles entre ellos el acuerdo de la Junta general de compra del inmueble de la misma fecha que la escritura por lo que ya puede procederse a su inscripción.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en Auto de 19 de febrero de 1991, confirmó la nota de la Registradora en base al artículo 1.259 del Código Civil, y en que si en términos absolutos es cierto que la compraventa es un contrato y una interpretación literal del artículo 20 de los Estatutos ampararía la pretensión deducida, no lo es menos que por este camino el Administrador podría también donar bienes, solicitar préstamos, constituir hipotecas y en suma liquidar la Sociedad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 11 de la Ley de 17 de julio de 1953; 76 de la Ley de 17 de julio de 1951; 129, 133.1.º y 134.2.º de la Ley de Sociedades Anónimas vigente, y 117.2.º del Reglamento del Registro Mercantil; las