

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 aquéllos (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

Sentencias del Tribunal Supremo, de 5 de noviembre de 1959, 3 de febrero de 1965, 11 de octubre de 1983, 14 de mayo de 1984, 16 de diciembre de 1985 y 24 de noviembre de 1989, y las Resoluciones de este Centro de 24 de febrero de 1923, 6 de diciembre de 1954, 16 de octubre de 1964, 2 de febrero de 1966, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo y 18 de mayo de 1986, 12 de mayo de 1989, 16 de marzo y 20 de diciembre de 1990.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de la compraventa de un inmueble de 35 metros cuadrados efectuada bajo el imperio de la anterior Ley en favor de una Sociedad Limitada que actúa representada por su Administrador único, cuyo nombramiento se halla debidamente inscrito en el Registro Mercantil, habida cuenta de que en la escritura correspondiente no se expresa el objeto social de la Entidad compradora, resultando exclusivamente del artículo 20 de sus Estatutos que 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 universal, que podrá realizar toda clase de actos y contratos.

2. Si bien es cierto que el objeto social constituye el punto de referencia obligado para determinar el límite del poder de representación de los Administradores, los medios que éstos pueden utilizar no tienen más límites que los derivados de la Ley, la moral y el orden público, aparte, claro es, su necesaria coherencia con el objeto social o, lo que es lo mismo, su utilidad para lograrlo. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la conexión de un acto con el objeto social no es sencilla en general a priori, ya que esa conexión tiene en algún aspecto matices subjetivos —sólo conocidos por el Administrador—, participa en muchas ocasiones del factor riesgo, implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar del conveniente sigilo para no hacer ineficaces —por públicas— determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios indirectos resultados negociales propios del objeto de la Sociedad que representan. En consecuencia, rechazar esa conexión a priori escapa ordinariamente a la función calificadora o como advirtió la Resolución de 16 de octubre de 1964, ya para el Derecho entonces vigente no puede el tercero asumir la carga de interpretar la conexión del acto que va a celebrar con el Administrador, con un objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante —artículo 1.288 del Código Civil— por lo que normalmente es sólo la Entidad, y a posteriori, la única legitimada para contrastar esa conexión y exigir las responsabilidades procedentes al Administrador que hubiese realizado actos desconectados del objeto social, o incluso la anulación del acto, si éste resultase claramente contrario al objeto social.

3. La anterior doctrina se encontraba ya implícita en la jurisprudencia en torno al artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, al haber aceptado como incluidos en el ámbito del poder de representación de los Administradores no sólo: a) Los actos de desarrollo o ejecución del objeto, sea de forma directa o indirecta, y b) los actos complementarios o auxiliares para ello, sino también: c) Los actos neutros o polivalentes (véase Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989 y reafirmado en el artículo 9.2 de la Ley Cambiaria) y d) incluso los actos aparentemente no conectados con el objeto social (confrontándose Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989, y Resoluciones de 1 de julio de 1976 y 31 de marzo de 1986, con relación a los avalués a terceros, que fueron bajo el imperio de la legislación anterior admitidos con normalidad si el Administrador estaba autorizado en los Estatutos sociales o por acuerdo de la Junta general), quedando excluidos en principio, únicamente del ejercicio del poder de representación, no los actos ajenos al objeto, sino los «claramente contrarios a él» (Resolución de 2 de octubre de 1981), es decir los actos contradictorios o denegatorios del objeto social.

4. En consecuencia procede acceder a la inscripción del acto ahora considerado, la compra de un inmueble para la Sociedad, toda vez que, a priori, no cabe determinar si está no dentro de las facultades conferidas (puede estarlo si se adquiere v.g. para un depósito de los productos elaborados o de los suministrados a la Sociedad, para la apertura de un nuevo local, etc.), no sin advertir al fedatario, —y más tras la reforma realizada en esta materia con posterioridad al otorgamiento de la escritura discutida—, la utilidad y conveniencia de expresar el objeto social o la autorización de la Junta —que en este caso existía— en los documentos que sobre esta materia autorice, por la trascendencia que el acto puede tener, si no en orden a su inscripción al menos en cuanto a liberar de responsabilidad al Administrador, si surgiese cuestión sobre ello.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la nota del Registrador.

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

Madrid, 11 de noviembre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Padrón.

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

## MINISTERIO DE DEFENSA

**30285** ORDEN 423/39511/1991, de 18 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 3 de septiembre de 1991, en el recurso número 1.909/1990-03, interpuesto por don José Luis Saura Fernández.

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus términos estimatorios la expresada sentencia sobre reconocimiento de trienios.

Madrid, 18 de noviembre de 1991.—P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Gestión de Personal (Cuartel General del Ejército).

**30286** ORDEN 423/39512/1991, de 18 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 6 de junio de 1991, en el recurso número 1.200/1990-03, interpuesto por don Manuel Arenas Chaves.

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus términos estimatorios la expresada sentencia sobre indemnización por residencia eventual.

Madrid, 18 de noviembre de 1991.—P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Enseñanza (Cuartel General del Ejército).

**30287** ORDEN 423/39513/1991, de 18 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada con fecha 23 de septiembre de 1991, en el recurso número 240/1990-03, interpuesto por don Juan José Roibas Yáñez.

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus términos estimatorios la expresada sentencia sobre indemnización por residencia eventual.

Madrid, 18 de noviembre de 1991.—P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Jefe del Mando de Personal, Dirección de Enseñanza (Cuartel General del Ejército).

**30288** ORDEN 423/39514/1991, de 18 de noviembre, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, dictada con fecha 17 de septiembre de 1990, en el recurso número 257/1989, interpuesto por don José Luis Santana Peña.

De conformidad con lo establecido en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 3.º de la Orden del Ministerio de Defensa 54/1982, de 16 de marzo, dispongo que se cumpla en sus términos estimatorios la expresada sentencia sobre valoración de lesiones en el Cuerpo de Mutilados.

Madrid, 18 de noviembre de 1991.—P. D., el Director general de Personal, José de Llobet Collado.

Excmo. Sr. General Director de Mutilados.