

de 1980. Que el segundo defecto, subsanable, se funda en la no acreditación de la representación de la entidad recurrente. Lo reconoce el propio recurrente al señalar que el momento de la interposición del recurso se acredita dicha representación, lo que no se hizo al presentar el título calificado. Que el tercero de los defectos alude a la interpretación del recíproco apoderamiento que "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", y "Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima", se conceden en la estipulación VIII de la escritura calificada, en el sentido de que la interpretación del mismo —los poderes son de interpretación estricta— no puede entenderse a considerar incluidas en la transmisión elementos distintos de los incluidos en la escritura, sino que tiene su alcance más restringido a posibles subsanaciones o rectificaciones formales que sean precisas para la inscripción registral de las transmisiones documentadas en la escritura. Que en todo caso, si fuera posible la rectificación unilateral pretendida, debería haberse formalizado en documento público, no siendo suficiente una instancia privada, de acuerdo con el principio de titulación auténtica que proclama el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria. Que la sociedad "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", no figura como titular registral de las fincas cuya inscripción reclama el recurrente, de suerte que por el principio de tracto sucesivo, establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, mal puede inscribirse en favor de un adquirente un bien que no está previamente inscrito a favor del transmitente, sino en favor de tercero. Para obtener el resultado pretendido por el recurrente, sería necesario con carácter previo, rectificar la primera escritura de cesión de "Puerto Deportivo Las Fuentes, Sociedad Anónima", en favor de "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", lo que exigiría el otorgamiento de un nuevo título público por ambas sociedades. Posteriormente, "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", y la recurrente, deberían, en documento público rectificar la escritura de compraventa que ha sido objeto de la nota de calificación. Que entre los elementos cuya inscripción se pretende se alude a los locales B y C entendiéndose que los mismos corresponden a servicios comunes a la concesión, pero en el Registro figuran inscritos como elementos privativos, y como los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, lo procedente, en su caso, sería ejercitar la acción de rectificación del Registro. Que el séptimo de los defectos alude al "Amarre-E1", que registralmente figura inscrito a nombre de persona distinta tanto de la primera concesionaria como de "Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima", de modo que aunque no se diera ninguno de los defectos antes señalados, en cuanto a tal elemento no es posible la inscripción por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.»

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia confirmó la nota del Registrador en base al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley hipotecaria por no estar inscritas las fincas cuya inscripción reclama el recurrente a nombre del transmitente sino a favor de un tercero, como fincas de otro lado independientes y susceptibles de aprovechamiento individual a raíz de haberse constituido en régimen de propiedad horizontal en distintos elementos que integraban el puerto deportivo.

## VI

La Sociedad recurrente apeló el auto presidencial manteniendo sus alegaciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38, 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 27 de mayo de 1988 y 15 de julio de 1991.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

— Construido al amparo de la oportuna concesión administrativa un puerto deportivo, fue constituido en régimen de Propiedad Horizontal, para uso particular, tanto los puntos de atraque existentes como ciertos locales comerciales edificados, quedando sujeto el derecho especial recayente sobre cada uno de ellos a ciertas limitaciones derivadas del régimen de concesión administrativa que sustenta la explotación del puerto deportivo en cuestión.

— En escritura pública otorgada el 12 de marzo de 1988 «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», transmite a la ahora recurrente —«Sociedad Náutica Las Fuentes, Sociedad Anónima»—, entre otros bienes, la concesión del puerto en cuestión, 178 puntos de atraque y 12 locales comerciales que se especifican; y entre ellos no se incluyen ni el punto de atraque E-1 ni los locales comerciales A, B y C que motivarán el recurso entablado y que también aparecen registralmente configurados como elementos privativos destinados al uso particular, si bien en la descripción del local comercial A figura que está ocupado por el transformador.

— Los locales comerciales B y C, aparecen inscritos a favor de Puerto Deportivo «Las Fuentes, Sociedad Anónima», entidad que obtuvo en su día la concesión de explotación del puerto deportivo en cuestión y que, a su vez, transmitió, junto con otros bienes y a título de adjudicación en pago, en favor de «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», según resulta de escritura otorgada el 14 de marzo de 1987, la cual no figura en este expediente.

— El punto de atraque E-1 aparece inscrito a favor de un tercero distinto de las tres entidades antes mencionadas.

— El recurrente pretende la inscripción a su favor de los tres locales comerciales especificados y del punto de atraque E-1 por entender que fueron adquiridos, junto a la mencionada concesión, a la empresa «Agromán, Empresa Constructora, Sociedad Anónima», y que si no se detallaron en la pertinente escritura pública fue bien «por un simple error de omisión» (así el punto de atraque E-1), bien por considerar que se trataba de elementos «que por su propia naturaleza e idiosincrasia no era necesario su identificación, ya que su adherencia y pertenencia a la concesión administrativa es incontestable, dado su carácter de bienes adscritos al servicio del puerto» (los locales A, B y C).

2. Si se tiene en cuenta: que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud; que se presume a todos los efectos legales, la existencia y pertenencia del derecho inscrito en la forma que resulta del asiento pertinente (artículo 38 de la Ley Hipotecaria); que no procede la inscripción de ningún título traslativo en tanto no conste previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria); que no procede rectificar los asientos del registro si no media el consentimiento del titular registral o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél (artículo 40 de la Ley Hipotecaria); deberá rechazarse la pretensión de recurrente de inscribir a su favor los bienes cuestionados toda vez que están configurados registralmente como elementos independientes de uso particular y susceptibles de transmisión separada, dentro del respeto a las restricciones derivadas del régimen concesional subyacente y el título invocado no ha sido otorgado por quien figura registralmente como titular de aquéllos sin que sea necesario analizar ahora el alcance del poder recíproco en el contenido ni, tampoco, sobre la efectiva inclusión en la transmisión de aquellos bienes.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 9 de abril de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

**12123** RESOLUCION de 27 de abril de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao, don José Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao, don José Ignacio Uranga Otaegui, contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

## Hechos

## I

El día 19 de diciembre de 1990 el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui autorizó escritura de ampliación de capital, adaptación de Estatutos y nombramiento de Consejero otorgada por la Sociedad «Ronco Ucem Comercial, Sociedad Anónima». En la citada escritura, y respecto a las retribuciones de los administradores de la citada sociedad consta lo siguiente: «Para remunerar los servicios de los Consejeros del Consejo de Administración, se destinará un porcentaje del cinco por ciento del beneficio líquido obtenido por la Sociedad, salvo que el propio Consejo acuerde reducir este porcentaje de participación o suprimirlo en los años en que así lo estime oportuno, todo ello, de conformidad y con los límites previstos en el artículo 130 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas» y respecto a las facultades de los mismos que «concurrir al otorgamiento de escrituras de constitución de comunidades de bienes o Sociedades, civiles y mercantiles, de todo tipo o forma, fijar su denominación, objeto, domicilio y duración, así como el capital social, aportando a las mismas cualesquiera bienes o derechos, incluso inmuebles; aceptar el valor de las aportaciones que realicen los demás socios; determinar los elementos constitutivos y nor-

mas de funcionamiento; establecer causas y formas de disolución y liquidación; designar los encargados de llevar la gestión y representación social y aceptar tales nombramientos; ejercitar derechos de preferente suscripción, información, control y acciones de impugnación de acuerdos ordinarios y especiales; percibir beneficios, dividendos, importes de amortización y cuotas de liquidación».

## II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción por observarse los siguientes defectos. 1) La retribución del Consejo debe estar fijada en los estatutos, según determina el artículo 130 LSA, sin que pueda quedar al arbitrio de la Junta su supresión (como establece el artículo 9 de aquéllos), si no es cumpliendo los requisitos establecidos para las modificaciones estatutarias. 2) No puede admitirse la facultad que se concede al Consejo en el apartado 6 del artículo 11 de los estatutos, por cuanto las facultades de aquél están limitadas al objeto social, según el artículo 129 LSA. No se practica inscripción parcial por no haberse solicitado, y en cumplimiento del artículo 62.3 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, extiendo la presente en Madrid, a 15 de febrero de 1991.—El Registrador».

## III

El Notario interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que con respecto al primero de los defectos alegados, si se lee con atención el concepto estatutario correspondiente se desprende no nitidez que nada se deja al arbitrio de la Junta a la que ni siquiera se cita; y que el sistema de retribución establecido es perfectamente legal; con respecto al segundo defecto de la nota de calificación, que la facultad del Consejo cuya inscripción se deniega ha sido admitida expresamente en resoluciones de 13 de abril de 1981, 18 de mayo de 1986 y 16 de marzo de 1990 a cuyos fundamentos de Derecho se remite; que el artículo 1.º de los Estatutos prevé que las actividades del objeto social podrán ser desarrolladas a través de otras Sociedades; que de seguirse la tesis del señor Registrador se llegaría al absurdo de que una sociedad para poder constituir otras debe reunir a su Junta General, que otra cuestión será que en el acto concreto de constitución de la sociedad se extralimite el objeto social, pero que ello no se puede suponer en la calificación registral como dice la resolución de 17 de noviembre de 1989.

## IV

El Registrador dictó acuerdo estimando en parte el recurso presentado reformando su calificación en cuanto al primer defecto observado y manteniendo la nota de calificación en cuanto al segundo. En relación con este último informó: que el problema que se plantea en el recurso consiste en determinar si el objeto social constituye o no una limitación a las facultades del órgano de administración de la sociedad y en concreto, si son admisibles las cláusulas estatutarias que autoricen a los administradores para, por sí solos, «constituir todo tipo de sociedades»; que en cuanto a la primera cuestión que el Derecho español ha optado por el sistema de concreción del objeto social como se desprende del artículo 9 de la Ley de Sociedades Anónimas y 117 del Reglamento del Registro Mercantil, la importancia que el sistema español concede a la concreción del objeto social es recogida también en los artículos 147 y 150 de la Ley de Sociedades Anónimas estableciendo requisitos para su modificación estableciendo garantías para socios y terceros; que en lo que se infiere del ámbito de la representación de los administradores del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas se desprende que el objeto social constituye el límite natural a las facultades representativas de los administradores de la sociedad, lo que es lógico pues lo anterior supondría admitir una ampliación indirecta del objeto social a través de actos aislados de los administradores que, en esta realidad hay que interpretar el apartado 2 del artículo 129 de la Ley cuando como medida excepcional de protección del tráfico mercantil salva aquellos actos de los administradores fuera del objeto social siempre que los terceros hayan obrado de buena fe, y sin culpa grave; que en el caso que nos ocupa se faculta a los administradores para la constitución de todo tipo de sociedades, siendo evidente que la cláusula del artículo 11 y 6 de los Estatutos se refiere a la constitución de sociedades de objeto idéntico al de la Sociedad, pues entonces sería innecesario la atribución expresa de esta facultad al órgano de administración; que, por ello no es admisible puesto que supone una autorización al órgano de administración ampliar para sí solo el objeto social eludiendo los requisitos que para ello se establecen en la Ley de Sociedades Anónimas. En apoyo de esta tesis cabe citar las resoluciones de 13 de abril de 1981, 21 de mayo de 1986 y 16 de marzo de 1990. La resolución de 13 de abril de 1981 reconoce la inscribibilidad de la cláusula que autorizaba al Consejo de Administración para «decidir la participación de la sociedad en otras empresas o sociedades», por apreciar que dicha cláusula había que entenderla «dentro de los límites del objeto social». A «sensu contrario» si se entendiera fuera de los límites del objeto

social, la cláusula no sería inscribible; que la resolución de 21 de mayo de 1986 confirma la tesis mantenida por el Registrador en sus fundamentos de Derecho 4.º y 5.º que la resolución de 16 de marzo de 1990 le ha ofrecido dudas al Registrador porque en definitiva parece inclinarse por la tesis que se defiende cuando después de señalar que el objeto social constituye el límite máximo del contenido de poder de representación del órgano de administración, dice que las cláusulas que nos ocupa han de ser interpretadas como una ampliación del objeto social y han de exigirse los requisitos necesarios para dicha ampliación.

## V

Contra dicho acuerdo se alzó el Notario autorizante de la escritura, ratificándose en los fundamentos de Derecho de su escrito anterior.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, 117.4 del Reglamento del Registro Mercantil y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 1981, 21 de mayo de 1986, 16 de marzo de 1990 y 22 de julio de 1991.

Primero.—La cuestión planteada en el presente recurso versa sobre la inscripción de una cláusula de los estatutos de cierta Sociedad Anónima por la que se autoriza al órgano de administración para constituir todo tipo de sociedades fijando entre otras circunstancias, su objeto.

Segundo.—El Registrador suspende la inscripción por estimar que «las facultades de aquel órgano están limitadas al objeto social según el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas» y en su acuerdo añade que «no cabe la menor duda que la cláusula transcrita no se refiere a la constitución de sociedades de objeto idéntico o análogo al de la que nos ocupa, pues aparte de que sería ociosa su inclusión entre la atribución del órgano de administración, pues si el artículo estatutario relativo al objeto autoriza expresamente el desarrollo de éste, de modo indirecto, mediante la participación en sociedades de objeto análogo, es obvio que los administradores ya están facultados para ello...».

Tercero.—Es cierto que hubiera cabido imaginar tal duda si la cláusula debatida hubiera especificado que la facultad de fijación del objeto de la nueva sociedad a constituir, habría de ejercitarse dentro de los límites derivados del propio objeto de la sociedad constituyente; mas también lo es que la ausencia de tal especificación no puede valorarse como reveladora de una indubitada voluntad social de conceder al órgano de administración la facultad de participar en la constitución de sociedades con objeto distinto de la constituyente, sino todo lo contrario, pues por una parte, la significación jurídica del objeto social en tanto definidor del ámbito de actividad en que debe desenvolverse la actuación del nuevo ente y consiguientemente como delimitador de la extensión del poder de representación que corresponde al órgano gestor (vid. artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas), impone su consideración como centro de referencia inexcusable para la determinación del concreto alcance de las facultades singulares que ordinariamente —aunque de modo innecesario— se atribuyen estatutariamente a dicho órgano gestor y, por otra, la naturaleza unitaria de la regulación estatutaria impone la interpretación sistemática de sus cláusulas la valoración de las unas por las otras (vid. artículo 1.285 del Código Civil) así como la inteligencia de éstas en el sentido más adecuado para que produzcan efecto (vid. artículo 1.284 del Código Civil).

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el acuerdo y la nota del Registrador.

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

Madrid, 27 de abril de 1992.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**12124** REAL DECRETO 561/1992, de 22 de mayo, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo de Intendencia del Ejército de Tierra don Juan Luis Alonso del Barrio.

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo de Intendencia del Ejército de Tierra don Juan Luis Alonso del Barrio, y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,