

una finca muerta y con otras expectativas muy distintas. 4. Que ya vigente la Ley de 4 de julio de 1995 se autorizaron dos escrituras de segregación de la misma finca, de 3 hectáreas cada una, que se inscribieron en el Registro, y no se comprende el criterio discriminatorio del señor Registrador, máxime cuando la escritura que se recurre no contiene un supuesto de propia segregación, sino de separación. Si el señor Registrador, de acuerdo con la ley citada, considera nulo el acto contenido en la escritura, también deben serlo las anteriores segregaciones inscritas, y si la inscripción no convalida los actos y contratos nulos con arreglo a las leyes (artículo 33 de la Ley Hipotecaria), habría que considerar que la superficie de la finca denominada matriz en la escritura no es sólo de 3 hectáreas 51 áreas 92 centiáreas, sino que estaría incrementada con otras 6 hectáreas más de las dos fincas segregadas que han accedido al Registro.

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que no cabe mantener que es inaplicable al caso el artículo 24 de la Ley de 4 de julio de 1995, ya que si bien es cierto que el concepto de separación es utilizado por parte de la doctrina hipotecarista (no por la Dirección General, ni siquiera en las resoluciones que cita el recurrente), al constituir tal separación una segregación en finca discontinua y carecer de régimen jurídico propio, habrá de aplicarse, como reconoce el propio Notario, el de las segregaciones. Además, la finca matriz de la que se parte no es ni registral ni extrarregistralmente una finca discontinua, ya que de las descripciones registrales de las tres fincas anteriormente segregadas, que según el Notario se interponen entre la porción segregada y el resto de finca que se describen en la escritura, resulta que aquéllas se efectuaron por el viento sur de la matriz, de modo que las tres porciones segregadas tienen como lindero norte el resto de la finca matriz, y ésta ofrece como viento sur el de «la finca segregada». Hay por tanto entre los linderos norte de las fincas segregadas y el lindero norte de la finca matriz una franja de terreno que comunica físicamente las dos porciones que se pretende hacer pasar por independiente, y esta circunstancia evidente en la realidad extrarregistral podría haber sido apreciada por el Notario autorizante al tratar de actualizar la descripción de la finca con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica extrarregistral y registral. 2. Que carece de consistencia el argumento de que el Decreto de 16 de agosto de 1984, que fija la extensión de las unidades mínimas de cultivo para Castilla y León, es aplicable sólo a fincas de reemplazo, basado en una frase aislada de su Exposición de Motivos, y de ser así, no tendría sentido la fijación que en él se hace de tales unidades mínimas para términos municipales que como Ávila, no han sido objeto de concentración. Además, los comentaristas de la Ley 19/1995 comienzan a ponerse de acuerdo en que para las fincas resultantes de la concentración parcelaria, la unidad mínima de cultivo vendrá fijada para cada zona en el Decreto que la declare de utilidad pública; en que para las fincas no concentradas sitas en Comunidades Autónomas que han fijado en disposiciones la unidad mínima de cultivo, se estará a lo dispuesto en ellas, y que sólo para las fincas no concentradas situadas en Comunidades Autónomas que no hayan concentrado hasta ahora la extensión de la unidad mínima rige la orden de 27 de mayo de 1958. 3. Que no ha habido discriminación por haber sido inscritas dos escrituras de segregación de fincas de 3 hectáreas. Las mutaciones físicas de los inmuebles son actos jurídicos que pueden tener lugar fuera de los títulos formales que, eso sí, son precisos para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Como resulta de las Resoluciones de 19 de octubre de 1955 y 13 de enero de 1995, el artículo 50 del Reglamento Hipotecario («... se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública») sólo se refiere a la titulación necesaria para que aquellas mutaciones físicas accedan al Registro, no a las transformaciones que viven fuera de él. Así, hay que considerar inscribibles las segregaciones que habiendo tenido lugar fuera de escritura con anterioridad a la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, acreditada fehacientemente esta circunstancia, se titulen formalmente después de su entrada en vigor, y esto es lo que ha sucedido en las dos segregaciones inscritas, en cuya calificación se tuvieron en cuenta diversas certificaciones y licencias del Ayuntamiento de Ávila (de segregación, de edificación...) de fechas tales que acreditan fehacientemente que las segregaciones antedichas estaban efectuadas con anterioridad a dicha Ley; no así en la presente escritura en que la fehaciencia de la mutación física que contiene no puede remonstrarse más allá del 7 de septiembre de 1995, día de presentación en el Ayuntamiento de la solicitud de licencia, cuando era ya aplicable la sanción de nulidad del artículo 24 de la ley.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León dictó Auto confirmando la nota del Registrador y fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

## VI

El Notario recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23 a 25 de la Ley 19/1995 y las Resoluciones de este Centro Directivo, de 13 de mayo de 1994 y 17 de enero y 16 de junio de 1995:

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de segregación y venta de una tierra, a la que se acompaña certificación del Ayuntamiento expresiva de no ser necesaria la licencia, por tratarse de suelo no urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación agraria en relación con la Ley del Suelo. El Registrador deniega la inscripción de la segregación porque, sin justificarse que la finca matriz sea discontinua, después de dicha segregación, queda un resto inferior a la unidad mínima de cultivo. Alega el Notario que, con anterioridad se inscribieron en el Registro segregaciones de la finca matriz por virtud de las cuales quedó de la misma un resto discontinuo, y afirma que, en consecuencia, debe inscribirse la segregación.

2. No cabe duda alguna que, por aplicación de la Ley 19/1995, de Modernización de Explotaciones Agrarias (artículos 24 y 25), no pueden segregarse fincas cuya superficie sea inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, o cuando el resto que quede después de practicada dicha segregación sea también inferior a aquella unidad mínima.

3. Sin prejuzgar —pues tal tema no se ha planteado— si el hecho de que la finca en la realidad esté formada por dos porciones discontinuas permite soslayar las prohibiciones de división establecidas en la legislación agraria, es lo cierto que, según las descripciones que aparecen en el Registro de todas las fincas segregadas, no existe la discontinuidad que en el documento se afirma, sin que baste con una simple declaración de los interesados para alterar la descripción de dicha finca, pues dicha alteración podría afectar no sólo a la realidad física, sino, en su caso, al régimen jurídico aplicable a la misma;

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

**12960** RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Javier Piñole Fontán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de A Coruña, don José Luis Vázquez Redonet, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Javier Piñole Fontán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de A Coruña, don José Luis Vázquez Redonet, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

## I

El 9 de diciembre de 1987, mediante escritura pública otorgada ante don Ernesto Alonso Rivero, Notario de Vigo, la sociedad «Inver-Nosa, Sociedad Anónima Gallega de Edificio Pro Renta», vende a don Luis Francisco Javier Piñole Fontán, que compra una finca al sitio denominado «Raño», «Lobo» o «Espadañeira» en el Puente de Pasaje, finca registral número 33.720 del Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña. La citada sociedad interviene en la referida escritura representada por don Ricardo Montero Muíños, Consejero Delegado, cargo para el que fue nombrado por Acuerdo

del Consejo de Administración, de fecha 19 de junio de 1982, solemnizado en escritura de 11 de agosto siguiente. La designación de Consejeros, entre otros, del señor Montero fue hecha en la Junta general de 18 de junio de 1982, y practicada la inscripción mediante certificación de 3 de agosto del mismo año, constando en la inscripción que, por haber expirado el plazo de duración del mandato del Consejo (nombrado en Junta universal del 29 de diciembre de 1975), se procede a la designación del nuevo Consejo de Administración. En la escritura se transcribe el artículo 24 de los Estatutos de la sociedad que, literalmente, dice: «Facultades del Consejo de Administración.—El Consejo de Administración tendrá los más amplios y absolutos poderes para administrar y representar a la sociedad en todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa. En especial tendrá las siguientes facultades: ... d) Celebrar toda clase de contratos sobre cualquier clase de bienes o derechos, mediante los pactos y condiciones que juzgue convenientes, con pleno poder de disposición, obtener préstamos y créditos, y constituir y cancelar hipotecas y otros gravámenes o derechos reales sobre los bienes de la sociedad, así como renunciar, mediante pago o sin él, a toda clase de privilegios o derechos».

En la certificación literal de la hoja de «Inver-Nosa, Sociedad Anónima Gallega de Edificios Pro Renta», librada por el Registro Mercantil de A Coruña, de 23 de febrero de 1995, consta el objeto social de la misma, que es, según el artículo 4 de los Estatutos: «La adquisición y constitución de fincas urbanas para su explotación en forma de arriendo, acogándose a los beneficios fiscales que para desarrollo de tal objeto otorgan el artículo 38 de la Ley de Reforma Tributaria, de 16 de diciembre de 1940, y demás disposiciones concordantes y complementarias», y también consta que el artículo 24 de los mismos Estatutos fue modificado en escritura autorizada por el Notario de A Coruña, don Fernando Alba Puente, con fecha 12 de diciembre de 1970, que causó la inscripción 3.<sup>a</sup> de 5 de agosto de 1971, y, por tanto, dicho artículo en el apartado d) se confiere al Consejo de Administración, entre otras, la siguiente facultad de «adquirir toda clase de bienes o derechos mediante los pactos y condiciones que juzgue convenientes..., quedando reservada exclusivamente la Junta general de accionistas la facultad de tomar acuerdos que impliquen actos de enajenación... Las facultades que acaban de enumerarse no tienen carácter limitativo, sino meramente enunciativo, entendiéndose que corresponden al Consejo de Administración todas aquellas facultades propias del tráfico normal de la sociedad y que no están expresamente reservadas a la Junta general».

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el documento a las diez quince horas del día 14 de febrero de 1995, acompañado de certificación del Registro Civil de A Coruña, de 30 de septiembre de 1994, que acredita el régimen económico matrimonial de separación de bienes del comprador, y, ante la advertencia hecha por el Notario autorizante acerca de la «vigencia del cargo y facultades inherentes al mismo» al referirse a la intervención del representante de la sociedad vendedora, se manifestó al presentante la necesidad de acreditarlo, lo que hizo, aportando el día 2 de los corrientes certificación literal de la hoja de «Inver-Nosa, Sociedad Anónima Gallega de Edificios Pro Renta», librada por el Registro Mercantil de esta ciudad el 23 de febrero de 1995; a la vista de lo cual, se suspende la inscripción, porque: 1. Vigencia: Caducado el cargo de Consejero Delegado, según resulta de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la hoja 350, en relación con las inscripciones 7.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, no se acredita la reelección; cuya inscripción, exigida por el artículo 72 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, no sería posible mientras se mantenga la situación de «baja provisional» en que se halla la sociedad desde el 12 de junio de 1996, según nota al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup>; 2. Facultades: En razón del objeto social definido en el artículo 4.<sup>o</sup> de los Estatutos, en su conexión con el artículo 24, no se acredita el acuerdo de enajenación adoptado en Junta general de accionistas, tal como previene el nuevo artículo 24 que refleja la inscripción tercera de la hoja 350; modificación limitativa de la enajenación de inmuebles, no contenida en la transcripción del mismo, hecha en la escritura de compraventa, que se refiere al artículo 24 que consta en la inscripción primera y antes de su reforma; cambio que se halla vigente y que restringe, explícitamente las facultades del Consejero Delegado don Ricardo Montero Muñíos. Los defectos son subsanables y no se toma anotación preventiva de suspensión, por no haberse solicitado. Contra esta calificación se puede interponer recurso gubernativo conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento;

en Primera Instancia, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, y en alzada, si procede, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los plazos señalados en dichos preceptos.

A Coruña, 6 de marzo de 1995.—El Registrador. Firma ilegible.»

## III

Don Luis Javier Piñole Fortán interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. En cuanto al primer defecto, se hace constar: a) Que el artículo 22 de los Estatutos sociales de Inver-Nosa sólo limita a cinco años el plazo de duración de los Administradores nombrados en el acto constitutivo. b) Que el primer Consejo de la sociedad fue nombrado en la escritura de constitución el 25 de agosto de 1970. c) En la Junta de 29 de diciembre de 1975, se procede a una nueva elección de Consejo cumplido el plazo de cinco años, fijado en los Estatutos por el Consejo nombrado en acto constitutivo, y la nueva elección se realiza sin fijación de plazo. d) Que se procede a designar nuevo Consejo en Junta de 18 de junio de 1982. Tal elección se efectúa también sin fijar plazo, y mediante escritura de 11 de agosto de 1982, dicho Consejo nombra Consejero Delegado a don Ricardo Montero Muñíos. En consecuencia, en la fecha de la escritura que motiva este recurso, el 9 de diciembre de 1987, tanto el Consejo como el Consejero Delegado continuaban vigentes en sus cargos, dada su designación sin fijar plazo. Que en apoyo de lo dicho cabe citar un amplio sector doctrinal, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la postura del Tribunal Supremo en varias sentencias. 2. Que en lo referente al segundo defecto se rebate en base a los siguientes argumentos: a) Legal. Los artículos 76, 77, 78 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, y 128, 129 y 141 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas. Que hay que tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 4 y 24 de los Estatutos sociales y sobre todo el apartado final de este último. Que a la vista de lo expuesto se concluye que el ámbito legal de representación del Consejero Delegado son todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa, la eficacia de dicha representación en el orden externo frente a terceros y en el orden interno. b) Doctrinal. Que éste es el sentido adoptado por la doctrina española; c) Jurisprudencial. Son de destacar las Resoluciones de 6 de diciembre de 1954, 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 6 de septiembre de 1982, 3 de octubre de 1984 y 12 de mayo de 1989, y Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero y 11 de octubre de 1983, 15 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989. d) Que no hay que olvidar que el artículo 24, apartado d), de los Estatutos de la sociedad establece la reserva de la facultad de enajenación en favor de la Junta de accionistas con dos límites: 1.<sup>o</sup> El carácter excepcional; 2.<sup>o</sup> Las normas y limitaciones prevenidas en la vigente legislación (artículos 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951 y 129 de la de 1989).

## IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.<sup>o</sup> Cargo caducado. Que el primer nombramiento del Consejo de Administración fue por tiempo determinado (cinco años) por exigencias legal y estatutaria, en cuanto al segundo nombramiento la renovación se produce por expiración del plazo de duración del mandato; por lo que el tercer nombramiento, en cuya virtud actúa el Consejero Delegado en la escritura calificada, no hay que considerarlo de duración indefinida, ya que no se recoge nada en las inscripciones registrales. Que el Administrador reelegido lo ha de ser por plazos sucesivos iguales al primero, pues el único que contempla la Ley y los Estatutos es el de cinco años, y sólo con idéntica duración en las reelecciones se mantendrá la renovación parcial y escalonada y se conservará el derecho de las minorías. Que este criterio puede deducirse de las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1978 y 3 de mayo de 1956. Que, si indefinido es «falta de plazo conocido», tan inadmisibles serían aquél como el vitalicio, pues ambos faltarían a la indeterminación (Sentencia de 10 de junio de 1978). Que, si la escritura de compraventa es de fecha 9 de diciembre de 1987, la del nombramiento de Consejero Delegado es de 11 de agosto de 1982, solemnizando el Acuerdo del Consejo de Administración del 19 de junio anterior, y que se inscribió el 27 de agosto de 1982, se había sobrepasado el plazo de cinco años, computado de fecha a fecha. Que el principio de temporalidad que rige el cargo de Administrador, existe junto con el principio de conservación de la empresa, para evitar la paralización de la sociedad (Resolución de 12 de mayo de 1978). Que es posible que el Consejero Delegado haya sido reelegido antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, e incluso después; pero el nombramiento y su elección se ha de hacer constar

en el Registro Mercantil a efectos de publicidad necesaria, circunstancia que hasta tanto no se cumpla provoca una discordancia entre lo que el Registro publica y la realidad extrarregistral, que impide la inscripción de los actos realizados por los Administradores (Resolución de 24 de junio de 1968). 2.º Falta de facultades. Que el artículo 24 de los Estatutos sociales modificado (ver hecho I) establece las facultades que tiene el Consejero Delegado. Que la escritura de compraventa se ha de contemplar con la certificación del Registro Mercantil de 23 de febrero de 1995, y son los artículos 4 y 24 modificados de los Estatutos, algo así como los carriles de los que no ha de salirse el Administrador (Resoluciones de 5 de noviembre de 1956, 1 de julio de 1976 y 31 de marzo de 1986). Que en congruencia con el artículo 4, el artículo 24 modificado, apartado d), de los Estatutos, confiere a la Junta general la facultad de enajenar inmuebles con carácter excepcional y dentro de las normas y limitaciones prevenidas en la vigente legislación. Lo primero se puede entender porque otra cosa no podía ser a la vista del artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas, y también de excepcional es la situación de la sociedad vendedora, creada al amparo de beneficios tributarios y en situación de «baja provisional» en el folio mercantil por incumplimiento de obligaciones fiscales, y en último término, a la Junta general, como órgano soberano, corresponderá calificar el supuesto como normal o excepcional. Que, a la vista de los Estatutos, cuando la venta de inmuebles excede expresamente el objeto y explícitamente se reserva la decisión de vender al órgano superior que es la Junta, tiene verdadero alcance externo en perjuicio de tercero. Que las facultades enumeradas en los apartados a) a f) del artículo 24 modificado, no tienen carácter limitativo, sino meramente enunciativo; entendiéndose que corresponden al Consejo de Administración todas aquellas facultades «propias del tráfico normal» de la sociedad y que «no están expresamente reservadas a la Junta general», como concluye el apartado g) del artículo 24. Que si la enajenación de inmuebles no forma parte expresamente del objeto, y se reserva a la Junta general la facultad de acordar la transmisión, no parece que sea una limitación de alcance interno, o que el acto sea neutro o polivalente, ni siquiera ajeno al objeto, más bien será contrario o contradictorio al mismo. Que, si la certificación registral complementa la escritura de compraventa, aquélla debe ser tenida en cuenta, porque la escritura omite el objeto social y no expresa correctamente las facultades del Administrador. Que, si no se dijo qué objeto social es adquirir fincas para su explotación en forma de arriendo y que el Consejero Delegado corresponde la facultad de adquirir y a la Junta general la de tomar acuerdos que impliquen actos de enajenación sobre el patrimonio inmueble, se creó una situación de hecho, cuya apreciación no supone la calificación a priori de la naturaleza del acto realizado por el Administrador, sino la calificación de un acto solemne como es la escritura y los pronunciamientos que en la misma se hacen, no concordantes con la situación real que muestra el folio registral. Que en confrontación entre el principio de seguridad del tráfico jurídico y el principio de publicidad, se ha de dar preferencia a éste, como dice la Resolución de 2 de abril de 1986. Que al caso cuestionada, no es de aplicación el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989, pues la escritura calificada es de fecha anterior y aquella Ley no es retroactiva, pero si tal precepto se aplicara también se aplicaría, el artículo 126.

## V

El Notario autorizante de la escritura informó: I. En lo referente a la caducidad del cargo de Consejero Delegado, se señala: a) Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 18 de abril de 1958, 9, 11 y 13 de junio de 1980, 24 y 26 de noviembre de 1981 y 25 de febrero de 1983, entre otras, ha venido manteniendo que el artículo 72.1 de la Ley de Sociedades Anónimas se refería exclusivamente a la duración temporal de los Administradores nombrados en el acto de constitución de la sociedad; sin embargo, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 3 de mayo de 1956, 10 de junio de 1978 y 30 de junio de 1981, sostiene que el plazo de cinco años es aplicable a todo nombramiento de Administrador; b) Que la Ley de Sociedades Anónimas, a excepción del precepto contenido en el artículo 72.1, guarda silencio en relación a la duración del cargo de Administrador, lo que permite que dicho silencio pueda ser interpretado en favor de una duración indefinida en los restantes supuestos no contemplados por tal precepto; c) Que de los asientos del Registro Mercantil, en los términos que resultan de la certificación incorporada al expediente, no es posible tampoco obtener una conclusión indubitable respecto a la duración del cargo de los Administradores nombrados; d) Que el artículo 22 de los Estatutos sociales reproduce casi literalmente el párrafo 1 del artículo 72 de la Ley de Sociedades Anónimas. Que, en conclusión, el cargo de Consejero Delegado y su constitución instrumental, no se hallaba caducada al tiempo del otorgamiento de la escritura de

compraventa calificada. II. En relación a la falta de facultades para el otorgamiento realizado por el Consejero Delegado hay que señalar: 1.º Que el representante de la sociedad vendedora tenía, según los títulos que lo acreditaban como tal, facultades suficientes para el otorgamiento de la escritura calificada. 2.º Que el adquirente de la finca objeto de la compraventa no puede quedar perjudicado en los derechos por él adquiridos en virtud de la escritura objeto de calificación, salvo que fuese acreditada su falta de buena fe, cualesquiera que sean las discrepancias que resulten del Registro Mercantil en torno a las facultades reales del representante vendedor; 3.º Que en este supuesto ha de tener preferencia absoluta el principio de seguridad del tráfico jurídico sobre el principio de publicidad en el caso de que se entendiese que existió conflicto o confrontación entre ambos principios.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia revocó la nota del Registrador en cuanto al primer defecto de la misma y se confirma en lo referente al segundo defecto, fundándose en los argumentos aducidos respectivamente por el recurrente y Registrador a sus correspondientes escritos.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil; 286 del Código de Comercio; 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951; 129 de la Ley de Sociedades Anónimas vigente; 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, de 23 de marzo de 1995; 124 del Reglamento del Registro Mercantil, de 19 de julio de 1996, Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1993 y 24 de noviembre de 1989, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 12 de mayo de 1989, 11 de noviembre de 1991 y 3 de octubre de 1994.

1. Siendo el segundo defecto de la nota de calificación el único recurrido ante este centro directivo, solamente ha de entrarse en su examen: A saber, si el Consejero Delegado de una sociedad anónima cuyo objeto social es la adquisición y construcción de fincas urbanas para la explotación en forma de arriendo, acogiéndose a una serie de beneficios fiscales, puede vender una de las que integran el patrimonio social cuando en sus Estatutos inscritos en el Registro Mercantil aparece establecido que queda «reservada a la Junta general de accionistas la facultad de tomar acuerdos que impliquen actos de enajenación sobre el patrimonio inmueble de la sociedad, siempre no obstante con carácter excepcional y dentro de las normas prevenidas en la vigente legislación». Ha de aclararse que la venta la efectuó el Consejero Delegado en 1987 —vigente la Ley de Sociedades Anónimas de 1951— sin tal autorización y sin que la escritura presentada en el Registro se reflejara el objeto social de la sociedad, obtenido de certificación literal de su historial, aportada al Registrador para poder proceder a la calificación.

2. El problema de las limitaciones impuestas en Estatutos al ámbito de representación de los Administradores en el ejercicio de su cargo ha sido solventada ya en nuestro Derecho, en el sentido de que, para los actos comprendidos en el objeto social, son ineficaces frente a terceros las limitaciones impuestas a las facultades de representación de los Administradores, aunque están inscritas en el Registro Mercantil («vid» artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), haciendo ociosa incluso la enumeración de las mismas reflejadas en los Estatutos, rechazándose la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil (artículo 124.4 del Reglamento del Registro Mercantil de 1996). Y para los actos que no estén comprendidos en el objeto social, la sociedad queda obligada también frente a terceros de buena fe, recogiendo claramente la tendencia que ya se observaba en la doctrina de aproximarse al sistema germánico de protección de los terceros y de la seguridad del tráfico.

Para la legislación derogada (ceñida a los artículos 286 del Código de Comercio, 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1953), la cuestión presentaba contornos más dudosos sobre todo si las limitaciones impuestas en los Estatutos aparecían inscritas en el Registro Mercantil cuyo contenido se presumía exacto, válido y conocido de todos, no pudiendo alegarse su ignorancia (artículos 2 y 3 del Reglamento del Registro Mercantil, de 14 de diciembre de 1956). Sin embargo, el tema lo había zanjado la juris-



prudencia al reiterar: a) Que el objeto social ha de estar determinado, pero esta determinación no limita la capacidad de la sociedad, sino sólo de las facultades representativas de los Administradores; b) la ineficacia frente a terceros de cualquier limitación de dichas facultades siempre que se trate de asuntos o actos comprendidos dentro de dicho objeto social; c) que están incluidos en el ámbito de poder de representación de los administradores, no sólo los actos de desarrollo y ejecución del objeto ya sea de forma directa o indirecta y los complementarios o auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los claramente contrarios a él, es decir, los contradictorios o denegatorios del mismo.

Y aunque la venta que nos ocupa puede parecer que enajenar es facultad claramente contrapuesta a la de adquirir, ello no significa que tal venta efectuada por el Consejero Delegado sea denegatoria del objeto social o inequívocamente contraria a él y, por tanto, por los motivos antedichos el acto realizado por el Administrador debe declararse válido y procederse a su inscripción, máxime cuando el Registrador al calificar debe interpretar las normas con arreglo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllas (artículo 3 del Código Civil) y esta realidad nos muestra la universal tendencia a proteger el tráfico mercantil y la seguridad de los terceros de buena fe, sin perjuicio de la responsabilidad en que hayan incurrido los Administradores frente a la sociedad y dejando a salvo el derecho de los interesados a contender entre sí sobre si el acto fue realizado o no «ultra vires» por el Consejero Delegado al disponer ellos de unos medios de prueba y elementos de juicio de que carece el Registrador al realizar su función calificadora.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador en cuanto al único de los defectos motivo de recurso.

Madrid, 10 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**12961** *RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ignacio Trillo Garrigues, en representación de doña Paloma Arespacochaga Llópiz, contra la decisión del Registrador mercantil de Madrid número XVI, don José María Rodríguez Berrocal, negándose a admitir el mismo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ignacio Trillo Garrigues, en representación de doña Paloma Arespacochaga Llópiz, contra la decisión del Registrador mercantil de Madrid número XVI, don José María Rodríguez Berrocal, negándose a admitir el mismo.

### Hechos

#### I

En fecha 28 de mayo de 1996, se presentó en el Registro Mercantil de Madrid, asiento 664 del Diario 592, un escrito suscrito por don Ignacio Trillo Garrigues, en representación de doña Paloma Arespacochaga Llópiz como Secretaria-Liquidadora de la Comisión Liquidadora de la mercantil «Elorrio, Sociedad Anónima» en liquidación, en el que se solicitaba que al amparo de las manifestaciones en él contenidas, apoyadas en diversos documentos que lo acompañaban, resolviera en su momento no haber lugar a la inscripción de ninguno de los acuerdos adoptados en la Junta general extraordinaria de la citada sociedad, celebrada el 6 de septiembre de 1995, elevados a públicos en escritura autorizada el 11 de septiembre de 1995 ante el Notario de Madrid don José Marcos Picón Martín.

#### II

Al pie de dicha solicitud se extendió la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: No se practica operación registral alguna en cuanto que el documento presentado, tanto en su forma como en su contenido, no contiene materia inscribible (artículos 94 y 95 del Reglamento

del Registro Mercantil). Se hace constar a efectos oportunos que el documento autorizado el día 11 de septiembre de 1995, número 2014 de protocolo de don José Marcos Picón Martín ha ocasionado, con fecha 14 de mayo de 1996, anotación preventiva de suspensión letra B. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 4 de junio de 1996.—El Registrador, José A. Calvo y González de Lara».

#### III

Don Ignacio Trillo Garrigues, en la misma representación, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación, acompañando al escrito de interposición otro en el que solicitaba se remitiera la instancia calificada al Registrador don José María Rodríguez Berrocal por ser éste el que había calificado la escritura a cuya inscripción se oponía. Basó su recurso en las siguientes alegaciones: La doctrina de esta Dirección General conforme a la cual el Registrador ha de tener en cuenta al calificar no sólo los documentos inicialmente presentados, sino además aquellos que se relacionan con los primeros y respecto de los cuales tuviera posterior conocimiento; que a través del documento cuya calificación se recurre el Registrador tuvo conocimiento de las circunstancias que impedían la inscripción de la escritura de 11 de septiembre de 1995, número 2014 de protocolo del Notario señor Picón Martín; y que contrariamente a aquella doctrina se ha devuelto el documento por no ser inscribible cuando nunca se pretendió su inscripción sino el que se tuviera en cuenta a la hora de calificar otro, solicitando, la reforma de la calificación, que se tomara anotación preventiva y se decretara la suspensión de los asientos de presentación relativos a títulos contradictorios o conexos.

#### IV

El Registrador acordó no admitir el recurso en base a los siguientes fundamentos: Si lo pretendido es recurrir la nota de calificación de 4 de junio de 1996, el recurso es contradictorio en sus propios términos pues el propio recurrente reconoce que lo pretendido no era la inscripción del documento y, además, dados los términos en que está redactada la nota, no cabe anotación preventiva conforme al artículo 62.5 del Reglamento del Registro Mercantil; si lo pretendido con el recurso es impedir la inscripción de la escritura de 11 de septiembre de 1995 no es adecuada la vía del recurso dado que: a) formalmente no se acompañan los documentos calificados (artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil); b) sustantivamente no cabe pues al haber provocado tal título un asiento registral está bajo la salvaguardia de los tribunales a los cuales se ha de acudir para litigar acerca de su validez.

#### V

El recurrente acudió en alzada ante esta Dirección General, reiterando sus argumentos y alegando, en cuanto a los fundamentos de la decisión apelada, que resulta evidente que no pueden aportar la escritura cuya calificación conjunta con el documento por él presentado se solicita, lo que no impide una calificación unitaria; que no cabe fundarse en la salvaguardia judicial de los asientos practicados pues al haberse practicado tan sólo una anotación preventiva, tal asiento no produce los efectos propios de una inscripción; que no puede remitirse a los interesados a una contienda judicial sin analizar previamente si procede la inscripción a la que se ha formulado oposición; formulaba, por último, su queja por el hecho de que el documento por él presentado hubiera sido objeto de calificación por Registrador distinto de aquél que calificó el título a cuya inscripción se oponía.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18.2 del Código de Comercio; 115 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas; 6, 42, 50, 155 y 157 del Reglamento del Registro Mercantil y las Resoluciones de 17 de febrero de 1986, 25 de junio de 1990, 2 de enero de 1992 y 1 de diciembre de 1994.

1. Presentada para su inscripción en el Registro Mercantil una escritura de elevación a públicos de determinados acuerdos sociales, se presenta, con posterioridad a ella, un escrito en el que el ahora recurrente se opone a la inscripción de aquella en base a diversas irregularidades de que se dice adolecen los acuerdos cuya inscripción se pretenden, solicitando que tales alegaciones se tomen en consideración a la hora de calificar el título previamente presentado en base a la doctrina de este centro