

de los apartados «Hechos» y «Fundamentos de Derecho», con lo que hay que presumirlos ante la falta sistemática en su exposición. 3. Que el consejero-delegado tiene su cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil competente, tal como se acredita; en el ámbito de facultades del consejero-delegado y en el objeto social de la empresa se encuentra el acto objeto de formalización de la es, es decir, la compraventa (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). Que la actuación llevada a efecto por el consejero-delegado no es contraria al objeto social de la empresa a la que representa, pues tales actos no son denegatorios ni contradictorios a él, sino complementarios y accesorios del mismo, sin que, «a priori» quepa presumir lo contrario. En este sentido se cita la Resolución de 3 de octubre de 1994. Que el alcance de las facultades representativas de los administradores de las sociedades mercantiles, en este caso el consejero-delegado, se fundamenta por el derecho positivo en ejemplos normativos, como los artículos 21, 281 y siguientes del Código de Comercio, artículo 9.2 de la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque; 128 y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 9 y 124 del Reglamento del Registro Mercantil y 1.715 y siguientes del Código Civil, sin olvidar el principio inspirador de la normativa de la Unión Europea y, en concreto, el artículo 9 de la Primera Directiva Comunitaria en materia de sociedades. Que lo anterior tiene apoyo en las Resoluciones de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986, 12 de mayo de 1989 y la más reciente de 3 de octubre de 1994. Que sostener que el consejero-delegado de una sociedad no tiene competencias ni facultades para formalizar una compraventa a favor de la entidad a la que representa, sería ir contra uno de los principios básicos del derecho mercantil, cual es, la configuración de la empresa como elemento representativo básico y constitutivo del mismo, y en este caso se agrava la situación al contar con un acuerdo de Junta universal. 4. Que en cuanto a la falta de ratificación de la sociedad por medio de quienes tienen atribuido el poder de representación, parece una afirmación en sí misma contradictoria, pues el poder de representación corresponde al consejero-delegado (artículos 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas), que es quien comparece en nombre de la sociedad como así se acredita en la escritura, conforme establece el artículo 149.3 del Reglamento del Registro Mercantil. 5. Que se incorpora a la escritura un certificado del Consejo con el Visto Bueno del Presidente, de un acuerdo de Junta universal; lo cual lo confirman las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 1991, 12 de noviembre de 1992, 7 de diciembre de 1993, 2 de junio de 1994 y otras posteriores como la de 9 de mayo de 1996.

## IV

La Registradora de la Propiedad informó: Que del documento complementario acompañado de la escritura calificada, que es copia de la escritura autorizada por el Notario de Purchena, don Pedro Eugenio Díaz Trenado, el 25 de junio de 1996, resulta el nombramiento de don Antonio P.V., como consejero-delegado de la Sociedad «M. y C. SL.», así como las facultades que son objeto de la delegación, entre las que no figuran la de adquirir bienes inmuebles, por lo que se estimó la insuficiencia de dichas facultades para realizar el acto comprendido en el documento objeto de calificación. Que de acuerdo con el artículo 149 del Reglamento del Registro Mercantil, el consejero-delegado es un «tertium genus» entre apoderado voluntario y el administrador, presentado diferencias y afinidades con ambas figuras. Que la actuación del consejero-delegado en relación con el objeto social es la misma que se establece para el órgano de administración, de donde resulta que le es aplicable la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en cuanto a la germanización de la figura de administrador y en este sentido puede interpretarse la remisión que el artículo 149.3 del Reglamento del Registro Mercantil hace al artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, o su equivalente, el artículo 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Que la remisión a la que antes se ha hecho referencia significa que, en cuanto a las facultades que le ha sido delegadas al consejero-delegado su poder de representación vincula a la sociedad en relación a todos aquellos actos que no resulten contradictorios o denegatorios del objeto social, pero tan sólo en cuanto a tales actos sean resultado del ejercicio de facultades que le hayan sido delegadas. No se trata de extralimitación del objeto social, sino de insuficiencia de facultades que han sido objeto de delegación, como resulta de la calificación objeto del recurso. Que se entiende necesaria la ratificación por parte de la sociedad, conforme al citado artículo 1.727 del Código Civil, que ha de efectuarse teniendo en todo caso presente la distribución de competencias y representación social, por lo que no puede entenderse salvada la insuficiencia de las facultades del consejero-delegado por el acuerdo de la Junta general.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1259 y 1727 del Código Civil, 185 y 149 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que una Sociedad Limitada compra una parcela de terreno. Representa a la Sociedad su Consejero-Delegado. A la escritura se incorpora certificación de Junta Universal de la Sociedad compradora en la que se acuerda la compra, describiendo la parcela y señalando el precio y se faculta para dicha compra al Consejero expresado. La parcela se compra por el precio señalado, que se confiesa recibido por la vendedora. La Registradora deniega la inscripción solicitada por entender que el compareciente carece de facultades. El Notario recurre.

2. El recurso no puede ser estimado. De la documentación presentada resulta palmariamente que el Consejero-Delegado carece de facultades para el acto en que interviene, y dicha circunstancia no puede obviarse por el hecho de que exista un acuerdo de la Junta aprobando la compra, pues tal órgano carece de facultades para ello, por pertenecer dichas facultades al Consejo de Administración.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Purchena.

## MINISTERIO DE DEFENSA

549

*REAL DECRETO 39/2004, de 9 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Alfredo Cardona Torres.*

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Alfredo Cardona Torres y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con antigüedad de 4 de julio de 2003, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Dado en Madrid, a 9 de enero de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,

FEDERICO TRILLO-FIGUEROA Y MARTÍNEZ-CONDE

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA

550

*REAL DECRETO 41/2004, de 9 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real Orden de Reconocimiento Civil a las Víctimas del Terrorismo a don Francisco Abad Lazo.*

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 4 bis de la Ley 32/1999, de 8 de octubre, de Solidaridad con las Víctimas del Terrorismo, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de marzo, y en el Real Decreto 1974/1999, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Real Orden de Reconocimiento Civil a las Víctimas del Terrorismo, a