

caduca el asiento y se vuelve a producir la inseguridad y la falta de concordanza con la realidad.

Se trata de una situación estable y casi siempre perdurable, y hay que buscar una solución que no sea provisional o sólo perentoria. Por mucho que esta situación sea distinta de la de propiedad horizontal, quizá sería preferible adoptar la necesidad de que los interesados fijasen un coeficiente sobre las partes que, evidentemente, son comunes, como el suelo y la cubierta que delimitan las habitaciones confluyentes, y las normas precisas para delimitar las relaciones que puedan darse en similitud con las reglas de la propiedad horizontal.

Si esto pareciere demasiado forzado, se podría acudir a otra figura, que reconocemos es diferente, pero puede guardar una lejana analogía, y es el derecho de sobreelevación regulado en el artículo 16-2 del Reglamento Hipotecario. Hay nuevas plantas y pertenecen a propietarios distintos y se permite su inscripción con tal que se determinen las cuotas y se señalen las normas del régimen de comunidad.

En último término cabría aceptar la idea de la servidumbre *oneris ferendi*, también forzada, pero que consta con el apoyo de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Cualquier solución sería aceptable con tal de producir una inscripción definitiva y no la provisionalidad de la anotación preventiva. Exíjanse los requisitos necesarios antes de inscribir, para que la especialidad quede en claro.

En resumen, consideramos que se trata de una situación que produce un auténtico derecho real y que no es meramente provisional, sino que tiene una duración indeterminada, que se prolonga como la misma edificación, y como tal debe inscribirse. El artículo 7.º del Reglamento Hipotecario tiene la amplitud suficiente como para que esta figura de la medianería horizontal tenga acceso pleno al Registro con los requisitos precisos, pero en un asiento de inscripción.

F. C. D.

S.A.: PACTOS SOBRE COMPETENCIA DE LA JUNTA GENERAL Y UNANIMIDAD EN EL CONSEJO.—LA PREVISIÓN ESTATUTARIA QUE RESERVA A LA JUNTA GENERAL LA FACULTAD DE ENAJENAR LA TOTALIDAD DE LOS BIENES SOCIALES, NO ES IMPRESCINDIBLE EN CUANTO QUE DADA LA CONCRECIÓN DEL OBJETO SOCIAL —LA EXPLOTACIÓN DE UN MANANTIAL, BALNEARIO, HOSTAL, ETC.—, TAL ENAJENACIÓN EXCEDE DE LAS FACULTADES DEL ÓRGANO GESTOR, PERO PUEDE RESULTAR CONVENIENTE, SU EFICACIA NO ES MERAMENTE INTERNA Y DEBE ACCEDER AL REGISTRO MERCANTIL. LA UNANIMIDAD QUE LOS ESTATUTOS EXIGEN PARA LA ADOPCIÓN POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE DETERMINADOS ACUERDOS, CHOCA CON EL PRINCIPIO LEGAL DE FORMACIÓN DE LA VOLUNTAD POR MAYORÍA, NO ES OTRA COSA QUE EL RECONOCIMIENTO DE UN DERECHO DE VETO Y NO ES INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO MERCANTIL. (RESOLUCIÓN DE 25 DE ABRIL DE 1997. BOE DE 30 DE MAYO)

Hechos.—I. El día 6 de julio de 1990 se reunió la Junta general de la sociedad «Balneario y Aguas de Solán de Cabras, Sociedad Anónima», cuya

convocatoria fue publicada en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» número 90, de 18 de junio de 1990, y en el «Diario de Cuenca» de 21 de junio del mismo año, requiriéndose al Notario de dicha ciudad, don Luis María de la Higuera González, para que levante acta de la misma.

En dicha reunión se acordó adaptar los Estatutos sociales de la citada sociedad al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 22 de diciembre de 1989, entre los que cabe destacar: Artículo 2: «La compañía tiene por objeto social: a) La explotación del manantial Solán de Cabras y su distribución de agua mineral, así como de cualquier otro manantial, b) Explotación del balneario, baños, hostel, apartamentos, casa de huéspedes y servicios centrales»; artículo 18: «Es competencia privativa de la Junta general: f) Aportar, vender, hipotecar y ceder la totalidad de los bienes, derechos y acciones de la sociedad»; artículo 19: «Los acuerdos de las Juntas generales se tomarán cuando voten a favor socios, presentes o representados, que representen las dos terceras partes del capital social. Excepcionalmente, se requerirá el voto de las cuatro quintas partes del capital social suscrito para acordar cualquier modificación de los Estatutos sociales y para los siguientes actos: 1.º Concesión de exclusivas o monopolios de los productos relacionados con el objeto social. 2.º Venta, arrendamiento, cesión y demás actos de disposición, en todo o en parte, de los bienes afectos al objeto social. 3.º Conceder tratos de favor a persona alguna por cualquier concepto. 4.º Cambio de domicilio social», y artículo 26: «Los Consejeros ausentes, impedidos de asistir personalmente a una reunión, podrán hacerse representar en ella y emitir su voto mediante delegación en otro de sus colegas por carta o telegrama, confirmando posteriormente por carta dirigida al Presidente. Los acuerdos del Consejo de Administración se adoptarán por mayoría absoluta de votos, entre los miembros concurrentes a la reunión, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 141 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Cuando el acuerdo se refiera a alguno de los actos incluidos en los apartados h) y j) del artículo 28, será preciso el acuerdo unánime de todos los miembros del Consejo de Administración. Igualmente, será precisa la unanimidad para el nombramiento del Consejero delegado, o Consejeros delegados, y para la designación de Gerente.»

II. Presentada el acta notarial en el Registro Mercantil de Cuenca fue, en lo que aquí interesa, objeto de la siguiente calificación: «Registro Mercantil de Cuenca. Presentado el precedente documento el 9 de junio del presente año, retirado por el presentante al día siguiente y reingresado el 20 del mismo mes, no se practica la inscripción del mismo por los siguientes defectos: ... 17) Artículo 18: a) La referencia al informe de los censores de cuentas sobra, ya que no existe actualmente (arts. 203 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas), b) El apartado f) sólo puede admitirse a efectos internos y así deberá decirse expresamente (art. 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y Resoluciones de la DGRN, de 11 de marzo de 1992, 7 de diciembre de 1993 y 12 de julio de 1993 antes citadas). 18) Artículo 19: a) No se salva lo dispuesto en el artículo 134.1, párrafo segundo, de la Ley de Sociedades Anónimas. b) La referencia que se hace en el inciso segundo del párrafo primero al capital social desembolsado debe ser suprimida debido a la coordinación con el inciso primero de este párrafo de una parte, y de otra, a la coordinación con el artículo 16 de los Estatutos, según la redacción que se ha dicho antes, debe tener en base a los preceptos legales que allí se citaron, c) Los apartados 1.º, 2.º y 3.º de este artículo sólo pueden admitirse a efectos internos, según se ha

señalado en el defecto indicado como apartado *b*) en el artículo anterior.

d) El apartado 4.º es una redundancia al estar ya incluido en la modificación de Estatutos que se recoge en el párrafo primero de este artículo, salvo que se refiera a la mera modificación dentro del mismo término municipal (en cuyo caso no supondría modificación estatutaria: cfr. Resolución de la DGRN, de 9 de marzo de 1994)... 20) Artículo 26: *a*) La referencia al párrafo último del artículo 78 de la Ley de Sociedades Anónimas debe ser sustituida, hoy día, por la referencia al artículo 141.2 de la Ley de Sociedades Anónimas (independientemente de que el propio artículo 26 de los Estatutos desvirtúa esto al exigir luego la unanimidad para el nombramiento de Consejero delegado).

b) La unanimidad que exige este artículo de los Estatutos para determinados acuerdos del Consejo es contraria al principio de formación de la voluntad de los órganos colegiados por acuerdo mayoritario (arts. 93 y 140 de la Ley de Sociedades Anónimas), según reconoce expresamente la Resolución de la DGRN, de 10 de noviembre de 1993. Todos los defectos se consideran subsanables. Solicitada la inscripción parcial conforme al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, no es posible acceder a ella debido al defecto señalado bajo el apartado 1.º de esta nota. Contra la calificación del Registrador, podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de dos meses, a contar de la fecha de esta nota, de conformidad con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil.

Cuenca, 7 de julio de 1994.—El Registrador. Firmado, José María Campos Calvo So telo».

III. Don Antonio del Pozo Sanz y doña María Angeles Sanz Pérez, en representación de «Balneario y Aguas de Solán de Cabras, Sociedad Anónima», interpusieron recurso de reforma contra los defectos números 17, apartado *b*); 18, apartado *c*), y 20, apartado *b*), y alegaron: I. En cuanto al apartado *b*) del defecto 17 de la nota de calificación. Que la cuestión que se plantea es la de analizar si el apartado *f*) del artículo 18 de los Estatutos infringe o no lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, a la luz de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 22 de julio de 1991, 11 de marzo de 1992 y 7 de diciembre de 1993, entre otras). Es evidente que la aportación, venta o cesión de la totalidad de los bienes, derechos y acciones de la sociedad, suponen actos que, por su finalidad y efectos, resultan contrarios al objeto social definido en el artículo 2 de los Estatutos; por eso al establecerse la competencia privativa de la Junta para acordar las operaciones fijadas en el apartado *f*) del artículo 18, no se están limitando las facultades representativas de los Administradores porque tales facultades no incluyen la posibilidad de realizar actos claramente contrarios al objeto social, pues implicaría la modificación del mismo que es competencia privativa de la Junta general. II. Respecto al apartado *c*) del defecto 18 de la nota de calificación. El objeto de debate es similar al expuesto en el apartado anterior. Que hay que señalar, en primer lugar, que lo que se fija en el artículo 19 no es una limitación, *a priori*, del poder de decisión de los Administradores, sino un mero reforzamiento de las mayorías para la adopción por Junta de determinados acuerdos. En cualquier caso, para decidir si con tales previsiones estatutarias se altera el régimen legal del poder de administración de los Administradores, ha de analizarse si la adopción de tales acuerdos supone o no la realización de actos contrarios al objeto de la sociedad. En primer lugar, en lo que respecta al número 2 del artículo 19, los Administradores no pueden realizar los actos que el mismo

comprende porque son contrarios al objeto social. Por lo que respecta a los otros dos apartados discutidos, se entiende que atendiendo a la particularidad del objeto social de la sociedad y a su origen y funcionamiento, deben ser aceptados los términos fijados estatutariamente. III. En lo referente al apartado *b)* del defecto 20 de la nota de calificación. Respecto al artículo 26 de los Estatutos sociales hay que hacer referencia: A) Antecedentes: 1.º En su redacción original fue calificado favorablemente. 2.º En dicha redacción original se establecía que será precisa la unanimidad en los acuerdos del Consejo de Administración, cuando se refieran a los actos incluidos en los apartados *h)* y *j)* del artículo 28 y para el nombramiento del Consejero delegado o Consejeros delegados y para la designación de Gerente. 3.º El día 26 de diciembre de 1990, el Registrador calificó el acta notarial de 6 de julio de 1990, de adaptación de los Estatutos originales a la Ley de Sociedades Anónimas. En su calificación, el Registrador mercantil de Cuenca decidió no admitir la modificación del artículo 26 de los Estatutos, entre otros, manifestando que no era posible la misma al amparo de la disposición transitoria quinta de la Ley de Sociedades Anónimas. 4.º Con posterioridad, habiéndose presentado para su inscripción en el Registro certificaciones de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la sociedad, de fechas 11 de mayo y 21 de diciembre de 1991, fue denegada su inscripción, con fecha 25 de enero de 1991, en virtud de que no reunían el requisito de unanimidad exigido en el artículo 26 de los Estatutos sociales. 5.º Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior nota denegatoria, se resolvió mediante acuerdo de 4 de abril de 1991, en el que se acordó no acceder a la reforma de la calificación recurrida, dado que, según el Registrador, el acuerdo cuya inscripción se pretendía era uno de los que, según el artículo 26 exigía unanimidad. 6.º En relación a determinadas acciones de impugnación contra acuerdos del Consejo de Administración de la sociedad y contra los acuerdos de modificación de los Estatutos de la sociedad, adoptados en la reunión de 6 de julio de 1990, se dictaron las correspondientes resoluciones judiciales fundadas en la exigencia de la unanimidad para la adopción de determinados acuerdos. B) Fundamentos de derecho: *a)* Que no es necesaria la adaptación del citado artículo de los Estatutos sociales al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de

1989, puesto que no ha habido modificación alguna de los preceptos legales que regulan el funcionamiento y adopción de acuerdos por el Consejo de Administración, que se contenían en la anterior Ley de Sociedades Anónimas, y dado que los Estatutos de la sociedad ya fueron calificados y se observaron conformes a la anterior normativa; *b)* Que se alega la imposibilidad del Registrador de recalificar aquellos extremos de los Estatutos no modificados por las partes y ya inscritos, puesto que no cabe argumentar su falta de adaptación a la Ley de Sociedades Anónimas. Además, hay que poner en relación el artículo 7 del Reglamento del Registro Mercantil con los artículos 17 y 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; *c)* Que el principio de seguridad jurídica que consagra el artículo 9.3 de la Constitución, y la propia presunción de validez y exactitud del contenido de los asientos registrales, impiden al Registrador la posibilidad de entrar de nuevo a calificar la legalidad del artículo 26 de los Estatutos. No sólo resulta que este precepto fue calificado en su día, como conforme al artículo 78 de la antigua Ley de Sociedades Anónimas, sino que, ya estando en vigor la presente Ley de Sociedades, fue objeto de calificación por el Registrador Mercantil de Cuenca, con fecha 26 de diciembre de 1990, resolviéndose que dicho precepto, en su redacción original, era confor-

me al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989, no siendo, por tanto, su modificación necesaria para la adaptación a la misma. En este punto hay que citar la Resolución de 21 de octubre de 1993. Dicho principio de seguridad impide que el artículo 26 de los Estatutos de la sociedad puede ser objeto de calificaciones contradictorias por el propio Registro. Que las referidas resoluciones judiciales son firmes y obligan a la sociedad; *d)* Que existen razones que justifican que el artículo 26 de los Estatutos no contraviene lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas. Tales razones son: 1. Unanimidad no es contrario a la mayoría, sino que es una forma de ella. Que una vez fijado por la Ley de Sociedades Anónimas el principio de mayoría, lo que dicha Ley no prohíbe es que determinados acuerdos de las sociedades se puedan o deban adoptar por una mayoría del 100 por 100, es decir, por unanimidad. 2. En el supuesto que se trata, no se está acordando la unanimidad como forma de funcionamiento del Consejo de Administración. Hay que tener en cuenta lo que dice la Resolución de 14 de diciembre de 1993. 3. Además, si existe inadecuación entre la exigencia de unanimidad, lo es sólo con los principios configuradores de los órganos colegiados, no con los de la sociedad anónima. Eso es lo que se entiende de las sentencias citadas y de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado a que hace referencia el Registrador mercantil. 4. Que la doctrina contenida en la Resolución de 10 de noviembre de 1993, no puede ser aplicada a este supuesto, pues no parece que quiera sentar un criterio de rechazo general y, en todo caso, de la unanimidad en la adopción de acuerdos del Consejo; el artículo 26 de los Estatutos no está configurando una forma de órgano de administración no admitida por la Ley; no se desvirtúa en este supuesto la posibilidad consagrada legalmente, a través del derecho de elección proporcional, de que en las decisiones del Consejo se pueda traslucir la diversidad de intereses presentes en el accionariado (precisamente con tal sistema se está consiguiendo que la diversidad de intereses en el accionariado tengan su reflejo en el Consejo), y que, por último, existe en este caso una finalidad práctica y legítima perseguida por el precepto; *e)* Que la adaptación que exige la Ley de Sociedades Anónimas es a la misma Ley, de forma que sólo una evidente contradicción con tales normas jurídicas justificaría una necesidad de adaptación. Que es evidente que, en relación con el defecto que se impugna, ha de dársele más valor a los criterios expuestos en las resoluciones judiciales que a lo que resulta de la Resolución citada por el Registrador.

IV. El Registrador mercantil acordó no acceder a la reforma de la calificación recurrida, e informó: I. Que el primer punto impugnado es el apartado *b)* del defecto 17 de la nota de calificación relativa al artículo 18, apartado *f)*, de los Estatutos. Que la jurisprudencia interpreta ampliamente el ámbito del poder de representación de los administradores (que viene consagrado en el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas) y así se consideran incluidos dentro de ese ámbito, no sólo los actos de desarrollo y ejecución del objeto de forma directa o indirecta, así como los complementarios o auxiliares para ellos, sino también los actos neutros o polivalentes (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989), e incluso los actos aparentemente no conectados con el objeto social (Sentencias 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), quedando excluidos, en principio, del ejercicio de poder de representación los claramente contrarios al objeto (Resolución de 11 de marzo de 1992). Que, según la doctrina, la determinación del acto cía-

ramente contrarie» sólo podrá hacerse *a posteriori*, y que al llegarse prácticamente a equiparar los actos ajenos al objeto social con los claramente contrarios al mismo, el poder de representación de los Administradores se extiende también, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, a estos actos contrarios al objeto, salvo en el caso de que la sociedad pruebe que los terceros han obrado de mala fe y culpa grave. Que, sentado lo anterior, y aunque se admitiere la tesis del acto claramente contrario al objeto social en una interpretación restrictiva, es preciso analizar cada uno de los casos comprendidos en el artículo 18, apartado f) de los Estatutos para tratar de dilucidar si se da o no esa oposición: 1. Respecto a «hipotecar», esta facultad recae claramente en el ámbito de representación de los Administradores, ya que la sociedad puede tener necesidad por razones de tesorería y para cumplir el fin social de una financiación hipotecaria que comprenda todos sus bienes y ello no es acto opuesto al objeto social; 2. En cuanto a «vender», no parece que sea contrario al objeto social. La sociedad, aparte de su objeto específico, tiene otros objetos más genéricos, y en caso de venta de todo el activo, a cambio se recibiría un precio que podría ser reinvertido en bienes que fueran la base para el desarrollo del objeto social; 3. Respecto a «ceder», la cesión gratuita no es competencia de los Administradores, como reconoció la Resolución de 2 de febrero de 1966, ni incluso de la Junta, cuando es cesión de todos los bienes. En cuanto a la cesión onerosa es un concepto genérico e indeterminado que puede incluir en su ámbito numerosos supuestos, alguno de los cuales puede no ser contrario al objeto social como sería la cesión de bienes a cambio de otros; 4. En cuanto a «aportar», es un concepto indeterminado. Pero refiriéndose al sentido en que se emplea habitualmente en el Derecho Mercantil, tampoco tiene que ser contrario al objeto social, como sería el caso de aportación de todo el activo a una sociedad con objeto idéntico, ya que entonces estaríamos ante una realización indirecta del objeto social permitida por la ley (art. 117 del Reglamento del Registro Mercantil). Que como conclusión, cabe decir que, o bien se determinan expresamente los supuestos de competencia exclusiva y excluyente de la Junta, o si se mantiene la redacción actual es necesaria la precisión del carácter puramente interno de dicha competencia, dada la amplitud con que se interpreta el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas por la doctrina, la jurisprudencia y la Directiva de que emana. II. Que el segundo punto impugnado es el apartado c) del defecto 18 de la nota de calificación relativo al artículo 19, apartados 1.º, 2.º y 3.º de los Estatutos. El problema es similar al resuelto en el fundamento de derecho anterior, y es preciso distinguir: 1. Comenzando por el apartado 2.º, en cuanto dichos actos se refieran a todos los bienes afectos al objeto social. 2. En cuanto al apartado 1.º, la facultad de atribuir las exclusivas o monopolios es competencia de los Administradores, quienes serán los que por su función conozcan las condiciones del mercado, todo lo cual recae plenamente en el ámbito de desenvolvimiento normal de la sociedad. 3. En lo relativo al apartado 3.º, la expresión «tratos de favor» es indeterminada; pero, en principio, hay que atribuir al órgano de gestión esa facultad por formar parte del tráfico normal de la sociedad. III. Que el último defecto de la nota que se impugna es el 20, apartado b), relativo al artículo 26 de los Estatutos. El principio de exigencia de unanimidad para los acuerdos del Consejo de Administración debe ser rechazado totalmente por los siguientes argumentos: a) Es contrario al carácter y funcionamiento como órgano colegiado del Consejo, porque se transformaría en Colegio de

decisión conjunta, lo que es opuesto a su propia naturaleza, y sería contrario al artículo 136 de la Ley de Sociedades Anónimas y 124 del Reglamento del Registro Mercantil, que establece la estructura del órgano de administración, por delegación reglamentaria del artículo 9, apartado *h*) de la citada Ley; *b*) Que el admitir la unanimidad supone la posibilidad de reconocer un derecho de veto a cualquier Consejero, lo que puede dar lugar a situaciones como la resuelta por la Resolución de 10 de noviembre de 1993; *c*) Que es contrario a la agilidad y facilidad de funcionamiento que debe tener el Consejo como órgano gestor de la sociedad; *d*) Es, además, contrario a las normas legales. La ley actual ha suprimido la hipótesis de Consejeros mancomunados, conforme a lo establecido en el artículo 136. Como consecuencia, ha variado la interpretación de las normas legales, en concreto los artículos 140 y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, de tal modo que debe entenderse que la mayoría que exigen dichos artículos es imperativa, pero con prohibición absoluta de la unanimidad como concepto opuesto al de mayoría; *e*) La Dirección General de los Registros y del Notariado ha reconocido, plenamente, dicha prohibición en las Resoluciones de 10 de noviembre de 1993 y declarando aplicable a este órgano social la doctrina contenida en la Resolución de 15 de abril de 1991. Que de todo lo anterior resulta la imposibilidad total y absoluta que los Estatutos establezcan, para cualquier supuesto, el criterio de unanimidad en las decisiones del Consejo de Administración de la sociedad. Que a continuación se analizan los argumentos concretos que, en apoyo de su criterio, aporta el recurrente, y las razones por las que los mismos deben ser rechazados: 1. Que es una tesis viciada la alegación de que la unanimidad no es contraria a mayoría. El Diccionario de la Lengua da significado distinto a ambos conceptos. La afirmación de que la unanimidad es una mayoría reforzada la contradicen las dos Resoluciones citadas. 2. Que la aseveración de que es válido el pacto estatutario de exigir el 100 por 100, para determinados casos, no puede admitirse: *a*) Por la regla general proclamada en la Resolución de 1993; *b*) Que si se admitiera la unanimidad, se introduciría un sistema de administración dual de la sociedad, que contradice el artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil; *c*) Que es imposible determinar qué criterio cualitativo o cuantitativo presidiría la admisión de excepciones a la regla de unanimidad; *d*) La amplitud de los apartados *h*) y *j*) del artículo 28 de los Estatutos, convertiría en la práctica la excepción en la regla general. 3. Que lo que se dice en cuanto que la unanimidad es sólo contraria a los principios configuradores de los órganos colegiados, pero no a los que inspiran la sociedad anónima, es una argumentación carente de base, ya que todo lo que se oponga a la naturaleza de aquéllos, se opone por definición a la propia configuración de ésta. 4. Que el último apartado del escrito del recurrente se refiere a la no aplicación de la doctrina contenida en la Resolución de 10 de noviembre de 1993 al caso planteado, pero hay que señalar que la generalidad del principio que consagra dicha Resolución permite comprender, dentro de ella, todos los supuestos de unanimidad o derecho de veto obstativo, dentro de los que se encuentra el supuesto ahora discutido. Que, realmente, el problema que se da es la posibilidad de que una minoría obstaculice la voluntad de la mayoría en el Consejo, lo que ataca el carácter democrático que tiene la sociedad anónima. Que la calificación de la adaptación de los Estatutos ha de hacerse exclusivamente en función de la nueva ley, y si se estima que es necesaria dicha adaptación, debe exigirse con independencia de la calificación que hiciera el Registrador que inscribió la constitución de la sociedad y con

independencia de; lo que figure inscrito. Que las sentencias que alega el recurrente no expresaron lo que dice, sino que simplemente, según lo que consta inscrito, declarar, la nulidad de una modificación estatutaria por no haberse ajustado la misma a los propios Estatutos. Que el argumento referente al principio de legitimación registral sería admisible si figurase inscrita la adaptación del artículo 26. Que la imposibilidad de calificaciones contradictorias sobre un mismo documento es opuesto al procedimiento registral, conforme lo establecido en los artículos 59.2 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil. Que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado tienen una importancia extraordinaria en la interpretación y aplicación del derecho.

V. Los recurrentes interpusieron recurso de alzada contra el anterior acuerdo, manteniéndose en sus alegaciones, y añadieron: I. En lo referente al apartado *b)* del defecto 17 de la nota de calificación: Que de una correcta interpretación del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede admitirse la inexistencia de límites al ámbito de representación de los Administradores, teniendo en cuenta lo que dice la Resolución de 16 de marzo de 1990. Que dado el objeto social de la sociedad, son contrarios al mismo aquellos actos que impidan, por su propia naturaleza y finalidad, la explotación del manantial de Solán de Cabras y la del balneario y resto de instalaciones. En este sentido, es evidente que la aportación, venta o cesión de la totalidad de los bienes, suponen actos que, por su finalidad y efectos, resultan claramente contrarios al objeto social definido en el artículo 2 de los Estatutos. Que, en este punto, no son aceptables las referencias que hace el señor Registrador a la posibilidad de continuación del desarrollo del objeto social en dichos supuestos. Que hay que tener en cuenta las Resoluciones de 22 de julio de 1991 y 10 de junio de 1994. Que la conclusión que hace el señor Registrador sobre este punto, supone que admite, implícitamente, dichos actos como competencia de la Junta, pues la exigencia de determinación de los supuestos de competencia exclusiva de la misma es un reconocimiento de la falta de competencia de los Administradores para la adopción de tales acuerdos, sin perjuicio de la aplicabilidad del artículo 129.2 de la Ley de Sociedades Anónimas respecto a terceros de buena fe y sin culpa grave. II. En cuanto al apartado *c)* del defecto 18 de la nota de calificación. Que contra lo que el señor Registrador manifiesta en este punto, hay que decir que la particularidad del objeto social y el origen y funcionamiento de la sociedad deben ser tenidas en cuenta a la hora de calificar. Se debe atender al caso concreto para determinar si existe o no extralimitación del objeto social en la actuación de los Administradores (Resolución de 22 de julio de 1991). III. En lo que concierne al apartado *b)* del defecto 20 de la nota de calificación. Que hay que señalar en cuanto a las manifestaciones del señor Registrador: 1. La unanimidad para determinados acuerdos no ha de ser necesariamente contraria al carácter y funcionamiento de los órganos colegiados, ni desvirtúa el carácter del Consejo como tal. 2. En esta sociedad, la estructura del órgano de administración es única. 3. Que la conclusión de que la unanimidad para la adopción de determinados acuerdos es contraria a las normas legales no es evidente. 4. Que es claro que la unanimidad no es algo opuesto a mayoría. 5. Que no es un argumento carente de base el que, si bien la unanimidad podría ser contraria a los principios configuradores de los órganos colegiados, pero no a los que inspiran la sociedad anónima. 6. Que no es improcedente la referencia con-

tenida en el escrito del recurso a la Resolución de 14 de noviembre de 1991. 7. Que tampoco es argumento que la unanimidad es contraria a la agilidad y facilidad de funcionamiento que debe tener el Consejo como órgano gestor de la sociedad. 8. Que ha de ser categóricamente rechazada la manifestación del señor Registrador de que las sentencias a las que hacemos referencia en nuestro escrito de recurso no dicen nada sobre la no necesidad de adaptación del artículo 26 de los Estatutos a la nueva Ley de Sociedades Anónimas. 9. Que, finalmente, la adaptación que exige la Ley de Sociedades Anónimas es a la misma Ley, de forma que sólo una evidente contradicción con tales normas jurídicas justificaría una necesidad de adaptación. Ese es el tenor de la Ley y la razón que fundamenta las resoluciones judiciales que se han dictado sobre el artículo 26 de los Estatutos, y este es el criterio mantenido por la Resolución de 14 de noviembre de 1991.

Fundamentos de derecho.—Vistos los artículos 9, h) e i), 10, 128, 129, 133, 136, 140, 141, 144, 147 y 260 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; los artículos 117.4 y 124 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de 31 de marzo de 1986, 11 de noviembre, 15 de abril, 22 y 26 de junio de 1992, 12 de julio y 10 de noviembre de 1993 y 3 de octubre de 1994, entre otras.

1. Se debate en el presente recurso, en primer lugar, sobre la inscripción en el Registro Mercantil de dos cláusulas estatutarias que el Registrador suspende, en tanto no se especifique debidamente su relevancia meramente interna; establecen aquéllas que: Artículo 18, letra f): «Es competencia privativa de la Junta general: Aportar, vender, hipotecar y ceder la totalidad de los bienes, derechos y acciones de la sociedad»; Artículo 19: «Los acuerdos de las Juntas generales se tomarán cuando voten a favor socios, presentes o representados, que representen las dos terceras partes del capital social. Excepcionalmente se requerirá el voto de las cuatro quintas partes del capital social suscrito para acordar cualquier modificación de los Estatutos sociales, y para los siguientes actos: 1.º Concesión de exclusivas o monopolios de los productos relacionados con el objeto social. 2.º Venta, arrendamiento, cesión y demás actos de disposición, en todo o en parte, de los bienes afectos al objeto social. 3.º Conceder tratos de favor a persona alguna por cualquier concepto».

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la delimitación del objeto social define el contenido mínimo, pero también el máximo, del ámbito de las facultades representativas del órgano gestor (art. 129 de la Ley de Sociedades Anónimas), y que, aun cuando es cierta la dificultad de determinar *a priori* si un acto concreto trasciende o no a ese ámbito, en todo caso quedan excluidas aquellas actuaciones claramente contrarias al objeto social, esto es, las contradictorias o denegatorias del mismo. En el caso debatido, el objeto social de la entidad no se define mediante la especificación de un concreto sector de la actividad económico-social, sino que está constituido por la explotación, en forma societaria, de unos concretos y significados bienes aportados al haber social, de modo que su permanencia en el mismo aparece no sólo como condición *sine qua non*; para la viabilidad del propio objeto social, sino como elemento básico y determinante del contrato social y de la subsistencia misma del nuevo ente constituido (cfr. art. 260.3 de la Ley de Sociedades Anónimas). Es evidente, pues, que cualquier actuación que implique de presente —o pueda implicar en lo sucesivo— la salida de esos bienes del patrimonio social excede inequívocamente de las facultades repre-

sentativas del órgano gestor, entrando en la esfera competencial del órgano soberano de la sociedad, la Junta general (cfr. arts. 93, 94, etc., de la Ley de Sociedades Anónimas), y si bien no es imprescindible una previsión estatutaria específica que así lo establezca, cuando dicha previsión sea efectivamente incorporada a la norma rectora de la estructura y funcionamiento de la sociedad, no podrá pretenderse la concreción de su eficacia a la esfera meramente interna ni, menos aún, obstaculizar su inscripción en función de su carácter meramente aclaratorio; es más, puede resultar conveniente su adopción cuando —como ocurre en el caso debatido— dicha previsión se establece al objeto de imponer mayores quórum de constitución o unas mayorías de decisión reforzadas, en consonancia con la especial trascendencia de tales actuaciones para la propia estructura y subsistencia de la sociedad.

3. Las anteriores consideraciones determinan la procedencia del acceso al Registro, y sin necesidad de la concreción de su eficacia a la esfera interna, de algunas de las cláusulas estatutarias ahora debatidas, como son el apartado f) del artículo 18 y el número 2.º del artículo 19; esta última, por cuanto claramente se está concretando a actos de disposición no de todos o parte de los bienes integrantes del patrimonio social sino, precisamente, de todos o parte de esos bienes especialmente afectos al objeto social y que previamente se han especificado en la cláusula relativa al mismo; aquélla, en la medida que la disposición en bloque de todos los bienes, derechos y acciones de la sociedad [que así debe ser entendida la cláusula en función de las reglas generales de interpretación de los negocios (cfr. arts. 1.281 y siguientes del Código Civil)] englobará la de los bienes especialmente afectos al objeto social. No ocurre lo mismo, en cambio, con los apartados 1.º y 3.º del artículo 19, pues se trata de las propias actuaciones a través de las cuales se realiza el objeto social, que se enmarcan claramente en el ámbito de la gestión diaria, y cuya adopción depende de las circunstancias de mercado, de las conveniencias de la negociación comercial, de modo que su acceso al Registro Mercantil debe quedar supeditado a la concreción de su eficacia a la esfera previamente interna.

4. El siguiente y tercer defecto que debe examinarse se centra en si es inscribible la exigencia de que determinados acuerdos del Consejo de Administración sean adoptados por unanimidad. En este punto no cabe sino confirmar el criterio del Registrador; con arreglo a la doctrina de este Centro Directivo, aunque es muy amplio el margen de libertad que la ley confiere a la hora de regular la organización y forma de actuar del Consejo de Administración [cfr. arts. 9.i) y 141 de la Ley de Sociedades Anónimas], ello ha de entenderse no sólo dentro de los límites legales, sino también de los que impone la propia naturaleza de los órganos colegiados, a la que ha de entenderse consustancial el principio de formación de la voluntad por acuerdo mayoritario. Y aún cuando el principio de mayoría absoluta que la Ley establece (cfr. art. 140 de la Ley de Sociedades Anónimas) es susceptible de reforzarse en base a aquella libertad de autorregulación, soluciones como la unanimidad o el derecho de veto no son coherentes con aquella naturaleza, e incluso ha de entenderse que han sido implícitamente descartadas por el propio legislador al proscribir la antigua figura del Consejo de dos miembros, y admitir como único supuesto de actuación conjunta, el de dos Administradores mancomunados (cfr. Resolución de 10 de noviembre de 1993). De igual forma, cabe señalar que la exigencia de unanimidad choca con el principio de unicidad del órgano de administración (cfr. art. 124 del Reglamento del Re-

gistro Mercantil), pues de admitirse la unanimidad prácticamente se crearía para determinados acuerdos un sistema de administración mancomunada.

Estos razonamientos impiden admitir la atribución estatutaria de un derecho de veto a cualquiera de los miembros del Consejo —pues no otra cosa representa la exigencia de unanimidad para la adopción del acuerdo—, al constituir una contradicción del principio legal que impone la adopción de los acuerdos del Consejo de Administración por mayoría de sus miembros (art. 140 de la Ley de Sociedades Anónimas).

Esta Dirección General acuerda estimar el recurso interpuesto en cuanto al primer defecto recurrido; estimarlo parcialmente en cuanto al segundo defecto en los términos de las anteriores consideraciones, anulando parcialmente en estos mismos términos el acuerdo y la nota del Registrador, y desestimarlo en cuanto al tercero, respecto del cual se confirma íntegramente la nota y el acuerdo.

Madrid, 25 de abril de 1997.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Sr. Registrador Mercantil de Cuenca.

COMENTARIO

Los defectos que se discuten en el recurso que motiva la Resolución objeto del presente comentario son tres, pero pueden estudiarse divididos en dos partes. Un primer grupo consiste en la negativa por parte del Registrador a inscribir dos cláusulas estatutarias, *«en tanto no se especifique debidamente su relevancia meramente interna»* y que son del tenor siguiente:

Artículo 18, letra f): «Es competencia privativa de la Junta general: Aportar, vender, hipotecar y ceder la totalidad de los bienes, derechos y acciones de la sociedad».

Artículo 19: viene a exigir un quorum reforzado para que la Junta pueda acordar determinados actos, tales como: «1.º Concesión de exclusivas o monopolios de los productos relacionados con el objeto social. 2.º Venta, arrendamiento, cesión y demás actos de disposición, en todo o en parte, de los bienes afectos al objeto social. 3.º Conceder tratos de favor a persona alguna por cualquier concepto.»

En cuanto al otro defecto, consiste en la exigencia de que determinados acuerdos del Consejo de Administración sean adoptados por unanimidad y que sólo muy brevemente comentaremos, puesto que se trata de una cuestión ya resuelta, en términos absolutamente categóricos, por otras Resoluciones anteriores.

I. LIMITACIONES ESTATUTARIAS DE LAS FACULTADES DISPOSITIVAS DE LOS ADMINISTRADORES

1. INTRODUCCIÓN: Aunque la argumentación de la presente Resolución ha razonado separadamente cada uno de los dos defectos relativos a limitación de facultades, nos vamos a permitir formular un comentario común a ambos, puesto que su fundamento es idéntico.

Ante todo hemos de manifestar los reparos que nos suscita la doctrina contenida en este punto de la Resolución, que carece de precedentes en el actual Derecho español de sociedades, se halla en flagrante contradicción con las Directivas de la CEE en materia de representación y extensión de las facultades de los órganos sociales e incluso con otras muchas Resoluciones anteriores sobre la misma materia. Si esta doctrina se mantiene a partir de ahora va a suponer un serio lastre para la fluidez e incluso —luego volveremos sobre ello— para la propia seguridad del tráfico jurídico.

Los efectos perturbadores que conlleva el haber admitido la limitación estatutaria de las facultades de los administradores empiezan a dejarse sentir en los Registros Mercantiles, a los que están empezando a llegar, con alarmante frecuencia, escrituras de enajenación o disposición de bienes inmuebles para que se extienda nota, certificación o informe relativo a la suficiencia de facultades del administrador o administradores intervinientes, o también escrituras de concesión o ampliación de facultades especiales a favor de los mismos, para zanjar las dudas que ahora surgen a cada paso acerca de la extensión que ha de atribuirse a la representación de que están investidos.

Pensando en tranquilizar los ánimos, tanto de los particulares como de los compañeros que han de calificar las escrituras que reflejen actos de disposición sobre inmuebles pertenecientes a sociedades, conviene que advirtamos dos cosas: primera, que será extraordinariamente raro que hallemos inscrita en los Registros Mercantiles cualquier tipo de limitación de las facultades de los administradores que no precise claramente su alcance meramente interno y, por tanto, su carencia de efectos frente a terceros; en segundo lugar, aunque alguna hubiese escapado de la calificación del Registrador, sus efectos serían completamente inocuos, por el juego del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y, sobre todo, del artículo 9 de la Primera Directiva de la CEE en materia de Sociedades.

Existen otros argumentos reveladores de la actual carencia de efectos de este tipo de restricciones, a pesar de lo cual conviene, desde luego, evitar su acceso al Registro Mercantil para evitar los efectos perturbadores que pueda producir su apariencia de validez. Vamos a examinarlos simultáneamente:

A. El objeto social y el poder de disposición de los administradores:

Se empieza por afirmar, retomando la antigua doctrina que ha venido sentando el Centro Directivo desde hace muchos años, que el objeto social marca el límite, tanto en lo mínimo como en lo máximo, de las facultades de los administradores, etc. No habría nada que objetar a esta doctrina si —como exigía el Registrador— se hubiera precisado debidamente en los Estatutos el alcance meramente interno de ciertas limitaciones específicas que se han impuesto a las facultades representativas del administrador, al quedar reservadas exclusivamente a favor de la Junta. El hecho de que se publiquen en el Registro no les va a privar de ese carácter interno, por dos razones:

1.º Por la disposición del artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, que a su vez es trasunto del artículo 9 de la Primera Directiva CEE en materia de sociedades, y cuyo contenido normativo es tajante. El artículo 129 no acierta a reflejar correctamente la Directiva, puesto que ésta concibe las facultades de los administradores con una amplitud que resulta puesta en entredicho por el párrafo segundo del citado artículo 129, que introduce esa figura del «tercero que obra de buena fe y sin culpa grave» como excepción o elemento perturbador en la finalidad de objetivación de la representación orgánica que

trata de implantar la Directiva. Vamos a comparar ambos preceptos para formarnos un criterio acerca de sus diferencias, teniendo en cuenta que, en todo caso, ha de prevalecer lo dispuesto en la Directiva:

Artículo 129 LSA... Ámbito de la representación: 1. La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos. **Cualquier limitación de las facultades representativas de los Administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros.**

2. La sociedad quedará obligada frente a **terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave**, aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social.

El artículo 9 de la Directiva dice lo siguiente:

1. La sociedad quedará obligada frente a terceros por los actos realizados por sus órganos, **incluso si estos actos no corresponden al objeto social de esta sociedad**, a menos que dichos actos excedan los poderes que la Ley atribuya o permita atribuir a estos órganos.

No obstante, los estados miembros podrán prever que la sociedad no quedará obligada cuando estos actos excedan los límites del objeto social, **si demuestra que el tercero sabía que el acto excedía este objeto o no podía ignorarlo**, teniendo en cuenta las circunstancias, **quedando excluido el que la sola publicación de los estatutos sea suficiente para constituir esta prueba.**

2. Las limitaciones a los poderes de los órganos de la sociedad, resultantes de los órganos competentes, **no se podrán oponer frente a terceros, incluso si se hubieran publicado.**

Hay que advertir que estas diferencias de enfoque entre ambas normas no privan a la de origen comunitario de un ápice de su eficacia, puesto que todas las autoridades y funcionarios (jurisdiccionales o de cualquier otro orden) de los países miembros de la CEE están obligados a interpretar su derecho nacional de la forma más favorable que sea posible para el cumplimiento de los fines determinados en las Directivas Comunitarias. Así lo establece claramente una Jurisprudencia constante del **Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas**, de la que citamos la **Sentencia de 13 de noviembre de 1990...** «*al aplicar el derecho nacional, ya se trate de disposiciones anteriores o posteriores a la Directiva, la jurisdicción nacional llamada a interpretarlas está obligada a hacerlo, en la medida de lo posible, a la luz del texto y de la finalidad de la Directiva para alcanzar el resultado perseguido por ésta...*».

2º Por la propia estructura actual de la publicidad del Registro Mercantil en su aspecto material: El efecto negativo de la publicidad registral mercantil, en contra del tercero, se limita a lo publicado en el **BORME**. Al tercero de buena fe sólo le son oponibles (art. 21 del Código de Comercio) los actos sujetos a inscripción y solamente desde el momento de su publicación en el **BORME**. Estas anómalas limitaciones de facultades —aunque se inscriban— no pueden publicarse en dicho Boletín, no estando siquiera prevista la forma de hacerlo, de modo que el tercero sólo puede conocer dos cosas: quién es el administrador y un extracto (porque no siempre hay espacio para publicarlo entero) de las actividades que constituyen el objeto. Sólo estos hechos pueden surtir efectos en perjuicio del tercero y téngase siempre en cuenta que la Directiva citada prohíbe expresamente atribuir a la publicación del objeto

efectos en perjuicio de tercero, al menos en cuanto se refiere a la extensión de la representación de los órganos sociales.

B. La modificación indirecta del objeto social: La Resolución argumenta que, dado el carácter tan específico del objeto social, consistente en la explotación de unos inmuebles concretos y determinados, la realización de actos de disposición sobre los mismos acarrearía una modificación del objeto. Es cierto que a veces ciertos actos de disposición pueden suponer —de modo indirecto— una modificación estructural de la sociedad, pero no lo es que ello haya de estar necesariamente ligado al carácter más o menos específico del objeto. Es la naturaleza del acto de disposición la que puede provocar esa modificación estructural, y cuando ello ocurre, el Registrador va a desplegar sus facultades de control de la legalidad denegando la inscripción del acto sin necesidad de vulnerar la Directiva ni necesitar que en los estatutos se hayan impuesto determinadas limitaciones. Son cosas que funcionan en distinto plano.

En este aspecto son de citar sendas **Resoluciones, de 10 de junio y 4 de octubre de 1994**, sobre aportación de rama de actividad, efectuada por vía de aumento de capital y sin realizar una escisión. Aunque el Registrador no lo planteó en su nota, la Dirección General señala que estas operaciones, en tanto en cuanto supongan una modificación estructural de la sociedad, requieren el acuerdo de la Junta, no bastando la actuación de los administradores... «es discutible si, en función del volumen de la aportación en relación con el patrimonio de la sociedad aportante, sería preciso el acuerdo de la Junta general, al exceder el acto de la competencia de los administradores... en el presente supuesto, todo posible perjuicio se disipa desde el momento en que los acuerdos son adoptados en sendas Juntas universales con el voto unánime de todos los socios...».

Después de estas Resoluciones queda perfectamente claro que a la hora de inscribir un acto dispositivo de esta naturaleza, debido al juego del artículo 383 del Reglamento Hipotecario, será previa la calificación —en cuanto a la causa del negocio dispositivo— por parte del Registrador Mercantil, y que éste va a exigir siempre el acuerdo de la Junta, lo establezcan o no los Estatutos. Nótese que ello no dependerá del carácter más o menos amplio con que se haya definido el objeto social, ni de la importancia cuantitativa del acto de disposición, sino exclusivamente de la causa del negocio dispositivo; por este motivo decíamos anteriormente que la aplicación de la Directiva en materia de representación es perfectamente compatible con la función calificadora, puesto que deja incólume la extensión con que debe desplegarse ésta según cada Derecho nacional.

En cuanto a los actos de disposición o gravamen que afecten a algún inmueble en concreto, tanto en las Resoluciones que llevamos citadas como en otras muchas que omitimos por no ser más prolijos se establece claramente la doctrina favorable a su realización por el administrador; hasta pensar en la hipótesis de que para la conservación, reparación o mejora de alguno de los inmuebles de la sociedad a que se refiere el recurso fuera necesario constituir hipoteca sobre el edificio. Estos actos entran claramente dentro de las facultades ordinarias de todo administrador y nunca han precisado acuerdo de la Junta, sin que el hecho de figurar la explotación de un hotel, o de cualquier otro inmueble, como caracterizadora del objeto social, altere ni un ápice las facultades innatas del administrador (*vid.* nuevamente la propia Resolución de 3 de octubre de 1994, anteriormente citada).

C. Efectos perturbadores para la seguridad del tráfico jurídico: Aunque redundante con lo anterior, es preciso advertirlo: no tiene ningún sentido admitir restricciones a la libre disponibilidad de los inmuebles si las mismas han de publicarse en un registro distinto del inmobiliario. Aunque en el objeto social se aluda a la explotación de ciertos inmuebles, no se cumple ninguna de las exigencias del Principio de Especialidad, ni pueden cumplirse porque estamos en el Registro Mercantil, y éste es un registro de personas, no de bienes. Entre los muchos obstáculos que se nos ocurren para que la norma estatutaria discutida en este recurso tenga verdadera efectividad práctica nos interesa referirnos a uno: si existen bienes especialmente afectos al desempeño del objeto (1) y se admite que ello pueda condicionar el régimen de disponibilidad de los mismos, sería en el Registro de la Propiedad donde debiera hacerse constar esa afección y sus consecuencias. No vamos a plantearnos ahora ni la posibilidad de llevar esto a término, ni el cómo se puede poner en práctica tal propósito, ni el hecho evidente de que los inmuebles estarán inscritos en el Registro de la Propiedad, a favor de la sociedad, sin más especificaciones; basta considerar que en el texto de la Resolución comentada no se ha planteado siquiera la articulación de algún medio para ello.

Si se pretendiese dar verdadera efectividad a este tipo de restricciones sobre los bienes de las sociedades [sin que tengan reflejo (2) en el Registro de la Propiedad] se estará favoreciendo la creación de cargas o gravámenes ocultos, lo que siempre es indeseable, y provocando en los terceros que resulten perjudicados la necesidad de acudir a los Tribunales para discutir el efectivo alcance de lo que se publica en los Registros Jurídicos, cuando la finalidad de esa publicidad es, precisamente, crear situaciones claras y evitar los litigios.

A nosotros, personalmente, no nos cabe ninguna duda de que el tercero que contrate con la sociedad nunca puede verse afectado por estas restricciones de las facultades representativas del administrador, y si los tribunales españoles no amparan suficientemente a dicho tercero, que se viese eventualmente perjudicado por la apariencia derivada de la publicidad en el Registro Mercantil de estas restricciones de dudosa validez aunque estén inscritas, éste terminará acudiendo a las instituciones comunitarias, con el resultado que es previsible en vista de la anteriormente citada Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades de 13 de noviembre de 1990 y cuya doctrina no deja lugar a dudas.

Tampoco se comprende, por último, la utilidad de inscribir estas restricciones cuando la finalidad primordial de la publicidad registral mercantil es la protección de los terceros y no la de los socios, razón por la cual la inscripción en este Registro es obligatoria siempre y constitutiva casi siempre. En caso de que una cláusula estatutaria destinada a favorecer a los socios pueda

(1) Todos los bienes de las sociedades están afectos a esta finalidad y no se concibe que una sociedad tenga o posea bienes con otra finalidad distinta. No existe ni puede existir una categoría de bienes especialmente afectos al desempeño del objeto ni a ninguna otra finalidad. Todos forman por igual el acervo social, aunque contablemente existan parcelas de valor (no recaentes sobre ningún bien determinado, sino sobre ese acervo en su totalidad, considerado como universalidad) afectas a determinados fines; v.g.: la reserva legal, la cuenta de capital amortizado, etc. Pero su fundamento nunca reside en la afección de algún bien determinado o concreto.

(2) Ni probablemente exista medio técnicamente adecuado para reflejarlas en dicho Registro.

resultar incompatible con la seguridad del tráfico y la protección de los terceros, la interpretación debe orientarse siempre en el sentido de hacer que prevalezca el interés público sobre el de unos socios que además no responden personalmente con sus bienes de las deudas sociales.

2. VIGENCIA ACTUAL DE LA DOCTRINA DE LOS LLAMADOS «ACTOS NEUTROS». Con anterioridad a la reforma mercantil llevada a cabo por la Ley 19/1989, de 25 de julio, que supuso la recepción en España del Derecho comunitario en materia de sociedades y ha dado lugar a la profunda modificación de todas las leyes reguladoras de las sociedades de capital y del Reglamento del Registro Mercantil, así como de los preceptos del Código de Comercio relativos a dicho Registro, se había planteado frecuentemente, en diversas Resoluciones relativas al Registro de la Propiedad, el problema de la inscripción de ciertos actos relativos a bienes inmuebles realizados por los administradores de las sociedades mercantiles. En dichas decisiones se venía a establecer una doctrina favorable a la inscripción de ciertos actos considerando que solamente aquéllos que resultasen clara y terminantemente contrarios al objeto social escapaban de las facultades propias del administrador, mientras que los que no presentaban esta evidente contradicción (pero tampoco aparecían incluidos *a priori* en el objeto) se admitían, denominándolos «actos neutros».

Para comprender el sentido de esta doctrina debemos hacer un poco de historia: antes de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951 prevalecía la caracterización de los administradores sociales como simples mandatarios, que dicha ley vino a superar, estableciendo en su artículo 76 que su representación se extendería a... «todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa». Se dotaba, pues, a los administradores de una representación amplísima y de tipo objetivo, pero no para todo tipo de actos, sino solamente para los propios de la empresa. La determinación de cuáles fueran estos actos no ofrecía ninguna duda cuando los administradores se movieran dentro de la esfera de actividades delimitada por el objeto social de la sociedad, pero como quiera que éste no podía identificarse de modo absoluto con el «giro o tráfico de la empresa», que no se agota con las actividades descritas en el objeto social, ya que surgen frecuentemente actos necesarios para la marcha de la empresa que no se habían previsto al describir el mismo, surge la doctrina de los llamados actos «neutros», entendidos como aquéllos que sin estar comprendidos dentro del objeto social no resultaban claramente opuestos o contrarios al mismo.

A este tipo de actos se ha referido frecuentemente la Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros. La **Resolución de 2 de octubre de 1981** caracterizaba así la problemática inherente al mismo... «*actos neutros en donde normalmente no es factible establecer a priori si un determinado acto en su contenido concreto es o no instrumento idóneo para el cumplimiento de la actividad por la que se alcanza el objeto social*» (3).

(3) Esta **Resolución de 2 de octubre de 1981** contiene un detenido estudio —con notas de Derecho comparado— del problema de los límites de las facultades representativas de los administradores. Pero antes de querer aplicar al momento actual la doctrina formulada en la misma, téngase en cuenta que el sistema imperante ahora es precisamente el alemán, con arreglo al cual la solución del caso, aquí contemplado, hubiera sido diametralmente opuesta:

«...Considerando que en el segundo defecto se ha de examinar si entre las facultades del consejero-delegado de una sociedad dedicada a la adquisición de terrenos o cons-

Por su parte, las **Resoluciones de 12 y 16 de mayo de 1989** establecieron: *«...Resultado de todo ello que el consejero-delegado se halla expresamente facultado para constituir garantías reales (y, por tanto, hipotecas) en favor de terceros si tales actuaciones caen dentro del ámbito definido por el objeto social o son instrumento idóneo para su consecución, y a este respecto debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro que para los actos denominados neutros dispo-*

trucción de edificios para explotarlos en forma de arriendo se encuentra la de poder constituir una hipoteca sobre una finca propiedad de la sociedad hipotecante, en garantía de una deuda no propia, sino de otra sociedad, cuestión que lleva primordialmente a la función que desempeña el objeto social como límite de las facultades de los administradores.

Considerando que la materia del objeto social presenta una notable complejidad, ya que entre otras cuestiones ha de tratar de cohonestar el principio de seguridad del tráfico y la consiguiente protección al tercero de buena fe —que no está en disposición de conocer si un acto está o no incluido dentro del objeto social— con el también principio de defensa del interés social y del interés del socio singular a no ver frustrado el contenido del objeto social, y cuando la salvaguardia plena de ambos principios no es posible se observa que el Derecho comparado muestra una tendencia a adoptar o aproximarse al sistema germánico que da primacía a la protección del tercero y a la seguridad en el tráfico.

Considerando que la escasez de normas que sobre esta materia se contienen en el Derecho español, y que se concreta fundamentalmente en los artículos 286 del Código de Comercio, 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, ha originado una abundante jurisprudencia de este Centro Directivo que puede resumirse en la siguiente doctrina: *a)* el objeto social ha de estar determinado, pero esta determinación no limita la capacidad de la sociedad, sino las facultades representativas de los administradores; *b)* la ineficacia frente a terceros de cualquier limitación en dichas facultades siempre que se trate de asuntos o actos comprendidos dentro de dicho objeto social; *c)* que los supuestos que integran ese contenido mínimo de facultades pueden ser ampliados por las propias sociedades a otros actos al autorizar el órgano administrativo su realización, ya sea en los propios Estatutos, ya sea por acuerdo del órgano competente para un determinado acto concreto.

Considerando que si bien en el caso en que los actos realizados por los administradores están claramente incluidos dentro del giro y tráfico de la empresa, aparece facilitada la calificación registral, la cuestión ofrece serias dificultades cuando se trata de un acto más que extraño al objeto social de aquéllos que la doctrina conoce con denominación de actos neutros en donde normalmente no es factible establecer *a priori* si un determinado acto en su contenido concreto es o no instrumento idóneo para el cumplimiento de la actividad por la que se alcanza el objeto social.

Considerando que los criterios que se han pretendido observar para determinar de una manera objetiva si el acto se encuentra o no comprendido dentro del objeto social —como podría ser la concreción de dichos actos en los Estatutos sociales y entender que sólo los allí enumerados serían los únicos que pueden llevar a cabo los administradores o el criterio de la exorbitancia del acto en relación a su capital social— no pueden ser tenidos en cuenta de una manera absoluta por el Registrador, sino como un indicio o factor más a tener presente en la calificación, ya que por anticipado es imposible prevenir en unos Estatutos todos los actos que pueden ser necesarios para el logro del objeto social, y tampoco el criterio cuantitativo delimita en términos absolutos esta cuestión; por todo lo cual, y teniendo en cuenta además —art. 3.1.º del Código Civil— que las normas se han de interpretar con arreglo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo a su espíritu y finalidad y que esta realidad nos muestra una universal tendencia a proteger el tráfico mercantil, lo que unido a que, como ya se ha indicado, no es la clase de acto en sí mismo lo que ha de tenerse en cuenta para saber si está o no comprendido dentro del ámbito del giro o tráfico de la empresa, hay

ne su inscripción, salvo contradicción clara con el objeto social y sin perjuicio del derecho de los interesados para discutir ante los Tribunales acerca de la validez del acto por extralimitación de las facultades de los Administradores, en virtud de elementos o medios probatorios que trascienden a la calificación registral...»

Estas teorías, destinadas a facilitar el tráfico de la empresa mercantil y ampliar el poder de representación de los administradores presentaban el inconveniente de acarrear cierta inseguridad, ya que los actos realizados por el administrador podían ser revocados a instancia de la sociedad, pero la formulación del artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951 no permitía ir más allá a la hora de objetivar la representación de los órganos sociales. Sin embargo, el texto actual de dicha Ley, y sobre todo la primera Directiva CEE, han dado al traste de modo definitivo con esta doctrina, que ha quedado totalmente superada.

En el sistema de la Ley de 1951 el objeto social marcaba el límite «mínimo y máximo» del poder de representación de los administradores, existiendo el sistema de los actos neutros, complementarios y colaterales a modo de válvula de escape a través de la cual se podía dar salida a los casos dudosos.

En el Régimen implantado por la Ley 19/1989, la representación del administrador no está condicionada por el objeto social, excepto a efectos puramente internos. De cara a los terceros, no cabe plantearse ningún problema en torno a la suiciencia de las facultades del administrador, cuya representación se extiende a todos los actos que realice en nombre de la sociedad, sin necesidad de tener en cuenta para nada la cláusula estatutaria relativa al objeto social.

que concluir que ponderados todos los factores, y salvo que el acto sea claramente contrario al objeto social, habrá en principio de procederse a su inscripción.

Considerando que todo lo expuesto anteriormente no significa que a la regulación estatutaria del objeto social se le atribuya un alcance meramente interno, como sucede en el Derecho alemán y en la mayoría de los Derechos europeos, en el sentido de que los administradores que hubieren desatendido o se hayan extralimitado en su función serían responsables por los daños ocasionados a la sociedad al ejercer una actitud extraña al objeto social, y sin que afectara para nada su actuación a la validez del acto, pues en la legislación española en vigor, aparte la acción de responsabilidad establecida en el artículo 80 de la Ley, cabe a las partes contender y discutir ante los Tribunales acerca de si el acto fue o no realizado *ultra vires* por los administradores al disponerse de una serie de medios de prueba y elementos de juicio de que se carece al realizar la función calificadora, y que en consecuencia quepa que sea declarada su nulidad.

Considerando que en el caso de este expediente puede el Consejo de Administración, con arreglo al artículo 20 de los Estatutos, prestar los afianzamientos o avales que puedan ser necesarios para el cumplimiento del objeto social, **lo que no resuelve en concreto la cuestión, que queda sometida a toda la problemática y dificultades ya señaladas**, y aun cuando esté autorizado a hipotecar, según el apartado g) del mismo artículo, tal facultad hay que relacionarla con el más singular precepto estatutario del artículo 2, en el que tras establecer que el objeto exclusivo de la sociedad es la adquisición o construcción de fincas urbanas, se indica que accidentalmente pueda la sociedad enajenar inmuebles sin modificar los Estatutos y por simple acuerdo de la Junta general, por lo que al envolver la hipoteca una posible enajenación forzosa del inmueble, hay que entenderla incluida dentro de los actos que necesitan este previo acuerdo social en tanto no se modifiquen los Estatutos para adecuarlos a la nueva realidad surgida tras la entrada en vigor del Decreto de 25 de febrero de 1977...»

Llama poderosamente la atención, por tanto, que todavía existan dudas a este respecto. Probablemente la más significativa de entre las Resoluciones actuales, relativas al Registro de la Propiedad, en las que se toca el tema de las facultades de los administradores en relación con el objeto social de las entidades mercantiles, sea la de 3 de octubre de 1994, pero también vale la pena examinar otras, como la de 11 de noviembre de 1991, y sobre todo, compararlas con las relativas al Registro Mercantil, también posteriores a 1990, año que podemos considerar como de la recepción del Derecho comunitario europeo.

Resolución de 11 de noviembre de 1991: «...El presente recurso se debate sobre la inscripción de la compraventa de un inmueble... efectuada bajo el imperio de la anterior Ley en favor de una Sociedad Limitada que actúa representada por su administrador único... En la escritura correspondiente no se expresa el objeto social de la Entidad compradora... 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...

...procede acceder a la inscripción del acto... toda vez que, *a priori*, no cabe determinar si está no dentro de las facultades conferidas, 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...»

Resolución de 3 de octubre de 1994: «1. En el presente recurso se debate exclusivamente sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria, otorgada en representación de la sociedad prestataria e hipotecante por el administrador único con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, lo cual queda debidamente acreditado en el título calificado. El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse las facultades del representante de la entidad prestataria para tomar dinero a préstamo.

2. Si se tiene en cuenta: *a)* que por determinación legal el ámbito de representación del administrador de una sociedad anónima se extiende a todos los actos comprendidos en el objeto social (*vid.* art. 129 de la Ley de Sociedades Anónimas); *b)* que como ya declarara esta Dirección General (*vid.* Resolución de 11 de noviembre de 1991) es muy difícil apreciar *a priori* si un determinado acto queda incluido o no en ese ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social 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 social), hasta el punto que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar y el objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante; *c)* que es doctrina consagrada en la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y en las Resoluciones de este Centro Directivo (*vid.* Sentencias de 14 de mayo de 1984, 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986 y 12 de mayo

de 1989) la de la inclusión en el ámbito del poder de representación de los administradores no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, sea en 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 no los actos ajenos al objeto mismo, sino los claramente contrarios a él, esto es, los contradictorios o denegatorios del mismo; d) que en el acto ahora cuestionado —tomar dinero a préstamo con garantía hipotecaria— no concurre ninguna circunstancia que permita apreciar su inequívoca contradicción con el objeto social, sino que, por el contrario, se trata de una de esas actuaciones que la doctrina ha dado en calificar de neutros o polivalentes; deberá concluirse en la procedencia de la inscripción cuestionada, todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador la responsabilidad procedente si su actuación estuviese desconectada del objeto social, o incluso la anulación si concurriesen los requisitos necesarios (art. 129 de la Ley de Sociedades Anónimas).

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el Auto apelado.»

En todas estas Resoluciones se continúa insistiendo en la doctrina tradicional: el objeto social marca los límites, mínimo y máximo, del poder de representación de los administradores. Lo cierto es que se ha llegado siempre a la solución correcta: autorizar la inscripción del acto, razonando que normalmente se trata de actos neutros, o al menos, no contrarios al objeto social (o dicho de otro modo: que *a priori* no permiten al Registrador pronunciarse acerca de esa contradicción), pero con ello se está haciendo uso de una vía argumental que —después de la promulgación de la Ley 19/1989— se me antoja equivocada y, lo que es peor, que no deja muy bien parada a la función calificadora del Registrador por las siguientes razones:

1. La argumentación es discutible en el sentido de que juega con la vieja doctrina del acto neutro y no tiene en cuenta la normativa vigente al tiempo de resolver el caso discutido. Sin perjuicio de volver sobre este punto más adelante, hago hincapié ahora en que, sobre todo la citada Resolución de 3 de octubre de 1994, no aplica el tantas veces citado artículo 9 de la Primera Directiva del Consejo 68/151/CEE, de 9 de marzo de 1968; ni el propio artículo 129 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, y se pierde en una serie de disquisiciones acerca de la dificultad de hallar la conexión del acto dispositivo con el objeto social. A mi juicio, es en estas normas donde está la solución de todo lo que se discute, y con su aplicación sobran el resto de los argumentos.

2. No sale muy bien parada la calificación —y reflejamente la propia Institución Registral— porque según estas Resoluciones cuando se afronta el problema de los actos del administrador que «*no parecen estar comprendidos en el objeto*», al Registrador le resulta imposible apreciar estas circunstancias, dadas las limitaciones en que se mueve —en cuanto a la *cognitio* de los hechos— la calificación registral, y en vista de ello, lo que debe hacer es inscribir a expensas de la eventual invalidez del acto dispositivo. Esto es insostenible hoy en día y hay que decirlo claramente: con todo esto se está tergiversando la antigua doctrina del llamado «acto neutro», hurtando además la aplicación de normas de elevado contenido registral (el art. 9 de la Directiva y el 129 de la Ley de Sociedades Anónimas), creando con ello una falsa impresión de que el Registro de la Propiedad puede llenarse impunemente de actos dispositivos de dudosa

validez cuando lo que resulta de la Directiva y del artículo 129 es todo lo contrario: son actos perfectamente válidos mientras la sociedad no demuestre dos cosas (que son casi imposibles de probar en la práctica): que el tercero conocía la finalidad contraria al objeto social que teñía el acto realizado por el administrador y que había mala fe y culpa grave por su parte.

Mucho más se puede decir de todo esto, pero esta vez no quisiera ser prolijo con los precedentes jurisprudenciales, los cuales están, por otra parte, bastante desenfocados desde el punto de vista estrictamente registral a causa del cambio legislativo operado en 1990. Prefiero enunciar una tesis: las doctrinas acerca de los actos llamados «neutros» que formulaba la Dirección General antes de la citada reforma legal eran perfectamente válidas en su época, porque no había otro instrumento que permitiera conciliar una razonable fluidez del tráfico jurídico con la deseable seguridad de los derechos inscritos que no fuera ese juego de presunciones en que se basaba aquella doctrina del acto neutro. Hoy en día cuando hay preceptos que establecen de forma clara y tajante que todos los actos que realice el administrador obligan a la sociedad, aunque resulte del objeto social publicado por el Registro que dichos actos están claramente fuera del mismo no se puede seguir apelando a la doctrina del acto neutro en sede registral, porque sólo conduce a devaluar la Institución y la función calificadora.

A mayor abundamiento, esta doctrina hoy superada se está aplicando *a fortiori*; las Resoluciones que cito en este trabajo entran a veces en prolijas disquisiciones acerca de pretendidas deficiencias del sistema registral a la hora de controlar la seguridad del tráfico jurídico. Lo cierto es que obstinarse en mantener actualmente aquella doctrina (hoy muerta e innecesaria), supone extralimitar de tal modo los supuestos para los que tuvo sentido aplicarla que se le hace perder su carácter excepcional, convirtiendo en axioma lo que la prudencia de los redactores anteriores a 1990 formuló como solución para casos excepcionales en que existía una laguna legal que hoy, desde la Directiva citada, ha dejado de existir.

Es lamentable que hoy, después de que la reforma de 1990 lleva varios años en aplicación, vengamos arrastrando todavía en el Derecho registral mercantil el viejo problema de que nos falte soporte dogmático para injertarlo de una vez en los sistemas registrales de corte germánico. El peso de una Doctrina tradicionalmente contraria al carácter jurídico del Registro Mercantil se deja sentir todavía en los modos de interpretar las leyes. El artículo 9 de la Directiva ha sido criticado por algunos sectores de la doctrina como una imposición alemana, poniendo en tela de juicio su aplicación práctica en nuestro país sin tener en cuenta su carácter imperativo para todos los Estados miembros de la CEE y para quienes hemos de aplicar las leyes.

Hoy en día, sin embargo, también existen autores con otros puntos de vista; nuestro país se ha incorporado al sistema europeo y, guste a todos o no, hemos asistido al nacimiento de un Registro Mercantil verdaderamente técnico y que aspira a llegar a serlo tanto como lo es el de la Propiedad, considerado por muchos como uno de los más perfectos de Europa; por eso me atrevo a insistir en este comentario y a poner reparos a decisiones regresivas como la que ahora lo motiva.

3. ORIENTACIÓN GERMANISTA DEL REGISTRO MERCANTIL ACTUAL: Un Registro de carácter técnico tiene que inspirarse en los principios germanistas, como en su día lo hizo el de la Propiedad; nada hay más técnico,

desde el punto de vista registral, que la objetivación de la representación mercantil, de marcado corte germánico. De estos sistemas es fiel reflejo el artículo 9 de la Directiva, a tenor del cual los administradores gozan de una representación ilimitada: al tercero le basta comprobar que contrata con el representante de la sociedad para sentirse seguro. **No se trata de una presunción, sino de una norma imperativa:** si el administrador se extralimita incurrirá en responsabilidad ante la sociedad y ante los socios, representados por el consejo de vigilancia, pero **la validez del acto es indiscutible de cara al tercero que contrató con dicho administrador, y éste es exactamente el mismo sistema que rige en España y en el resto de la Europa comunitaria.**

Es de suma importancia resaltar este extremo: La protección otorgada al tercero es indiscutible y se abstrae por completo del contenido de la cláusula estatutaria relativa al objeto social. Por tanto, hoy en día carece totalmente de sentido seguir planteándose aquella problemática del acto neutro: la única posibilidad de anulación es la prueba, por parte de la sociedad, de que hubo mala fe por parte de dicho tercero, y en connivencia con el administrador; con la importante limitación, además, de que el solo hecho de resultar contrario dicho acto al objeto social inscrito (*Rectius*: publicado en el *BORME*) no constituye por sí solo esa prueba.

Saliendo al paso de las críticas que pueda merecer este sistema, por los excesos o abusos en que pueden incurrir los administradores, hay que recordar que en el ámbito mercantil siempre ha sido tradicional la objetivación de la representación y siempre ha prevalecido la seguridad del tráfico sobre la del Derecho (cfr. arts. 85 y 324 del Código de Comercio). Por otra parte, la disyuntiva en este caso sería hacer recaer sobre los terceros las consecuencias de una actuación abusiva por parte del administrador y no encontramos argumentos que lo justifiquen, si queremos mantener un mínimo de fluidez en el tráfico. Los socios que no responden personalmente de las deudas sociales y son los únicos responsables de haber elegido al administrador, no merecen mayor protección que los terceros que contratan con él fiados en esa representación amplísima y no susceptible de limitaciones que le atribuyen las leyes en la Europa comunitaria.

En conclusión, para asegurarse (4) de la validez de los actos dispositivos recayentes sobre bienes inscritos a favor de una sociedad mercantil, basta acreditar que actúa representada por su administrador.

Finalmente, debemos aclarar que para el despliegue de esta protección no hay necesidad de hacer referencia al objeto social de la sociedad; la Resolución de 11 de noviembre de 1991 (relativa al Registro de la Propiedad), que en sentido puramente admonitivo indica al Notario la conveniencia de hacer constar el objeto social, no tiene más valor, en este aspecto, que el de formular una benévola advertencia al mismo: que se asegure de que el adquirente conoce el objeto social, previendo la eventualidad de que se interponga alguna demanda de nulidad, porque en caso contrario el Notario sí que podría haber incurrido (5) en responsabilidad. El Registrador de la Propiedad no puede ni debe

(4) En este concepto de representación y poder de disposición *a priori*.

(5) En efecto, como es sabido, en el sistema del Notariado Latino el fedatario no se limita a identificar las firmas de los otorgantes, sino que debe asegurarse de la capacidad, representación, etc., y debe también asesorar a éstos (función primordial que siempre reivindica nuestro Notariado). Pues bien, si la Directiva —y sobre todo el art. 129

entrar en indagaciones acerca de la buena fe de las partes y por eso no necesita siquiera conocer el objeto social (no lo va a publicar como parte del asiento que refleja el acto dispositivo), pero esto no es una limitación de sus facultades calificadoras ni una deficiencia de la institución registral: es consecuencia de la apariencia de validez de que dota al acto el hecho de la intervención notarial; lo mismo que el juicio de capacidad o la identificación de las partes o la autenticidad de la fecha.

En este sentido comprendo y hasta justifico ciertas dudas y vacilaciones que percibo en las Resoluciones del Registro de la Propiedad, porque esa objetivación absoluta de la representación parece invocar sistemas abstractos que se compaginan muy mal con la concepción causalista del negocio jurídico que nuestro sistema hipotecario ha sabido mantener. La interpretación de esta norma comunitaria debe ser manejada con suma cautela, porque no se debe excluir *a priori* que existen supuestos en que la contradicción con el objeto social pueda ser notoria, obligando al Registrador a formular una calificación negativa, y más adelante volveremos sobre ello; sólo quiero resaltar, por ahora, que la aplicación de la Directiva es perfectamente compatible con la calificación de la causa del negocio dispositivo, y que la objetivación de la representación no excluye ni limita en modo alguno las facultades del Registrador para juzgar de la licitud de aquél.

Había mencionado anteriormente mi opinión de que la norma de la Directiva tiene un elevado contenido registral porque evita la necesidad de hacer averiguaciones más o menos aventuradas acerca de la finalidad del acto dispositivo que realiza el administrador y de su conexión con el objeto social. En este sentido, la **Resolución de 3 de octubre de 1994** enunciaba un razonamiento muy sensato: no puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar [el administrador] y el objeto social..., pero es que esto es justamente lo que dice la Directiva: las limitaciones de las facultades dispositivas del administrador que eventualmente resulten de las cláusulas estatutarias tienen siempre un alcance puramente interno.

Finalmente, quiero terminar este trabajo con dos observaciones que prueban cómo en otras ocasiones se aplica el régimen de objetivación de la representación sin reticencias ni temores de ninguna especie:

1. El vigente Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, ha prohibido terminantemente que se inscriban las enumeraciones de facultades del órgano de administración que sean consignadas en los estatutos. Se considera que las mismas son superfluas e inducen a confusión acerca de las verdaderas facultades de dicho órgano.

2. Con anterioridad a la que motiva este comentario se han dictado numerosas Resoluciones relativas al Registro Mercantil que han obligado a pre-

de la Ley de Sociedades Anónimas— admite la posibilidad de que el tercero pierda su protección en caso de probarse que conocía la contradicción entre el acto celebrado y el objeto social, «con culpa grave»... parece que, por lo menos el Notario, para poder cumplir su deber de asesoramiento debe asegurarse de que dicho tercero conoce efectivamente el objeto social. Lo lógico, por tanto, es que refleje en la escritura dicho objeto y la circunstancia de habérselo dado a conocer a dicho tercero, ya que, de lo contrario, podría incurrir en responsabilidad por no haber examinado y advertido de dicha contradicción. Por este motivo, la Resolución de 11 de noviembre de 1991 le advierte de la conveniencia de recogerlo en el título.

cisar el alcance meramente interno de las cláusulas estatutarias limitativas de las facultades de los administradores, considerando esta precisión como *condictio sine qua non* para permitir el acceso al Registro de dichos estatutos, o incluso llegando a rechazarlos de plano por inducir a confusión en ese sentido.

Nos limitamos a recoger las Resoluciones posteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1989, de 25 de julio:

Resolución de 11 de marzo de 1992: «...Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que se inicia en la Resolución de 24 de febrero de 1923 y se refuerza en las restantes citadas en los Vistos hasta llegar a la de 11 de noviembre del pasado año, que el Consejo de Administración, y en este caso por delegación el Comité ejecutivo, es el único órgano externo de la sociedad que la dirige, gobierna y representa con extensas facultades, y por eso **las limitaciones estatutarias sólo producen límites internos que se traducen en responsabilidad de los Administradores frente a la sociedad y no perjudican a tercero de buena fe cuando aquéllos sobrepasan tales límites; artículos 76 LSA de 1951 y 129.1 de la vigente...**»

Resolución de 8 de junio de 1992, rectificada por la de 1 de septiembre de 1992: La primitiva resolución consideraba que la autorización a los administradores para «participar en otras sociedades constituidas o en período de constitución» supone un desarrollo indirecto del objeto que genera confusión e indeterminación y, por consiguiente, no es inscribible. La rectificación afirmó que no hay tal desarrollo indirecto del objeto y, por tanto, puede inscribirse la cláusula... «La suscripción o posterior adquisición por una sociedad anónima de acciones o participaciones sociales de una entidad que tenga un objeto social diferente no implica necesariamente para aquélla una actuación ajena a su objeto social...»

Resoluciones de 13, 14 y 15 de octubre de 1992: «...La previsión estatutaria de la necesidad de autorización de la Junta para el otorgamiento de poderes por el administrador no sólo carece de eficacia al objeto de excluir la plena validez de los que sin ella puedan otorgarse, sino que **debe ser excluida del Registro en tanto no se precise debidamente el alcance meramente interno** de la necesidad de tal autorización...»

Resolución de 12 de julio de 1993: Se estipula en los estatutos que para la enajenación y gravamen de inmuebles se precisa acuerdo de la Junta general. Se deniega su inscripción... «Si se tiene en cuenta que en las hipótesis de pluralidad de administradores solidarios el poder de representación corresponde, por ministerio de la ley, a cada uno de aquéllos individualmente, quedando excluida de la autonomía de la voluntad la alteración de este esquema legal..., deberá rechazarse el acceso registral de la cláusula debatida en tanto en ella no se precise debidamente el alcance meramente interno de esta necesidad de autorización de la Junta para los actos cuestionados...»

II. LOS ACUERDOS DE LOS ÓRGANOS COLEGIADOS Y EL RÉGIMEN DE UNANIMIDAD

La exigencia contenida en los estatutos sociales de que los acuerdos de los órganos colegiados de las sociedades, ya se trate de la Junta de socios, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano social de carácter colegia-

do que pudiera existir, se adopten por unanimidad, es contraria a la naturaleza de dichos órganos; atribuye un inadmisibles derecho de veto a todos y cada uno de sus miembros, a los que basta con abstenerse, o incluso con no acudir a la reunión, para bloquear cualquier decisión del órgano, y, en definitiva, determina la absoluta inoperancia de tales órganos en contra de uno de los principios configuradores de las sociedades de capital: el principio mayoritario, orientado precisamente a evitar la paralización de los órganos, con la consiguiente necesidad de disolver la sociedad.

La Jurisprudencia de la Dirección General ha sido categórica al manifestar su rechazo contra la pretensión de imponer cualquier régimen de unanimidad para la adopción de los acuerdos de los órganos colegiados, considerándola como el límite a la facultad de elevar estatutariamente los quorums o mayorías.

La más significativa de las Resoluciones dictadas en este sentido fue la de 15 de abril de 1991, cuya brevedad nos autoriza a transcribir íntegramente sus fundamentos: *«1. En el supuesto contemplado se debate en torno a la admisibilidad en una sociedad anónima de la cláusula estatutaria en cuya virtud la realización de determinadas actuaciones por el Consejo de Administración (prestación de avales, fianzas o garantías que afecten al patrimonio de la sociedad, o para comprar o vender inmuebles) queda sujeta al acuerdo unánime de la Junta general de accionistas. El Registrador deniega la inscripción por ser contrario a la naturaleza de los órganos colegiados la adopción de acuerdos por unanimidad.*

2. Debe confirmarse el criterio denegatorio del Registrador toda vez que la cláusula en cuestión, aun cuando no impone el voto favorable de todos los socios (sino exclusivamente el de los asistentes a la reunión) implica, en definitiva, la atribución, a cada uno de ellos, de un derecho de veto que contraría abiertamente un principio básico en la organización y funcionamiento de la sociedad anónima, cual es el de adopción de sus acuerdos por mayoría, principio fundado en la misma esencia y características de este tipo social, que viene confirmado en su regulación legal (vid. arts. 48 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, 93 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989 y Resolución de 11 de marzo de 1980) y que no queda desvirtuado por el reconocimiento legal de la posibilidad de reforzar, en los casos que la ley determina, las mayorías tipificadas (vid. art. 103.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), pues por propia definición tal reforzamiento presupone su subsistencia.»

También se formula una doctrina contraria a la unanimidad en la Resolución de 9 de mayo de 1991, señalando que no cabe exigirla para reducir el capital social a cero por consecuencia de pérdidas, razonando que el pretendido derecho del socio a permanecer en la sociedad mientras subsista no puede llevar a desconocer la imposibilidad legal de subsistencia si el capital no es reintegrado en la medida fijada por la Ley... *«Además, exigir la unanimidad supondría conceder a cada socio un derecho de veto a la continuación voluntaria de la sociedad acordada por el 80 por 100 del capital...»*

JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
Registrador Mercantil de Barcelona