

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
y EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA

S.A.: AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS. ALTERACION DEL OBJETO SOCIAL.—EN LA AMPLIACION DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CREDITOS EN SOCIEDADES NO OBLIGADAS LEGALMENTE A NOMBRAR AUDITOR, LAS GARANTIAS DE INDEPENDENCIA E IMPARCIALIDAD EN EL EXAMEN DE LA CONTABILIDAD SOCIAL IMPONEN EL NOMBRAMIENTO POR EL REGISTRADOR MERCANTIL A SOLICITUD DE LOS ADMINISTRADORES. NO HAY GARANTIA ALGUNA DE QUE LOS CREDITOS QUE SE CAPITALIZAN, COMO INDICA EL RECURRENTE, A TRAVES DE LOS DATOS QUE ARROJA EL BALANCE EN CUYO PASIVO FIGURA LA CUENTA GENERAL CON SOCIOS Y ADMINISTRADORES Y, DENTRO DE ELLA, LA PARTICULAR CON CADA UNO, EXISTAN, SEAN EXIGIBLES Y HAYAN SIDO LOS CAPITALIZADOS. AL SEÑALAR EL ARTICULO 2 DE LOS ESTATUTOS QUE EL OBJETO SOCIAL ES LA EXPLOTACION Y COMERCIALIZACION DE BIENES RAICES, TANTO RUSTICOS COMO URBANOS, Y ESPECIFICAR EN LOS PARRAFOS SIGUIENTES ACTIVIDADES RELACIONADAS CON DICHOS BIENES Y OTRAS AJENAS A SU EXPLOTACION, SE IGNORA LA REITERADA DECLARACION DEL CENTRO DIRECTIVO SOBRE COMO LA DETERMINACION DEL OBJETO SOCIAL POR EL GENERO INCLUYE TODAS SUS ESPECIES, QUE AÑADIDA A LA PROHIBICION DEL ARTICULO 117 RRM TERMINA EN LA CONCLUSION DE QUE EL ARTICULO NO ES INSCRIBIBLE EN SU INTEGRIDAD. LA ADICION INCORPORADA AL DOCUMENTO CON POSTERIORIDAD A LA CONFECCION DEL RESTO, NECESITA DE LA GARANTIA DE SALVEDAD QUE EXIGE LA NORMA REGLAMENTARIA PARA TENERLA COMO PARTE AFECTADA POR EL OTORGAMIENTO. (RESOLUCIÓN DE 22 DE MAYO DE 1997. BOE DE 19 DE JUNIO DE 1997.)

RESOLUCION de 22 de mayo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa de don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador Mercantil de Madrid número XIV a inscribir una escritura de formalización de un aumento de capital y otros acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso-Cortés, contra la negativa de don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador Mercantil de Madrid número XIV, a inscribir una escritura de formalización de un aumento de capital y otros acuerdos sociales.

Hechos.—I. En escritura autorizada el 19 de abril de 1993 por el Notario de Valladolid, don Julián Manteca Alonso-Cortés, fueron elevados a públicos los acuerdos adoptados por la Junta general y universal de la sociedad «Montajes Ochenta y Ocho, Sociedad Anónima», celebrada el 31 de marzo de 1993, relativos al aumento del capital social mediante capitalización de créditos que determinados socios ostentaban frente a la sociedad, la modificación y adaptación de sus estatutos al nuevo régimen legal, cese y nombramiento de administradores. En cuanto al primero de tales acuerdos consta en la certificación re-

lativa al mismo que se puso a disposición de los accionistas, con anterioridad a la convocatoria de la Junta, la certificación del auditor de cuentas de la sociedad a los efectos previstos en el artículo 156 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Se incorporaron a la escritura y se testimonian en la copia una certificación del acuerdo tomado por otra Junta general y universal, celebrada el 1 de marzo de 1993, nombrando auditor, a fin de elaborar el informe exigido por dicha norma legal, a don Luis Estaña Román, auditor de cuentas número 6.843, el escrito de aceptación por parte de éste, un informe especial sobre los créditos a compensar fechado el 10 de marzo de 1993 y suscrito por el citado auditor y un balance cerrado al 31 de diciembre de 1992 con el extracto de las cuentas con socios y administradores del Libro Mayor.

En la nueva redacción dada a los Estatutos, el artículo 2.º reza así: «La sociedad tiene como objeto la explotación y comercialización de bienes raíces, tanto de naturaleza urbana como rústica. En los de naturaleza urbana se dedicará a las actividades de compra y venta del suelo e inmuebles, a la preparación, redacción y explotación de planes para urbanización y creación de polígonos, así como a las complementarias de promoción y explotación en arrendamiento de bienes inmuebles. Dentro de sus propias instalaciones o en las de terceros poseídas con cualquier título por la sociedad, se dedicará a la fabricación, construcción, elaboración, importación y exportación y mecanización de sistemas electrónicos, electromecánicos y neumáticos. Dando a esta maquinaria la actividad complementaria de compra y venta, mantenimiento, instalación y revisión, pudiendo representar por cuenta propia la actividad comercial de otros fabricantes de este ramo. En cuanto a los de naturaleza rústica se dedicará a las actividades de compra y venta de suelo y explotaciones agrícolas y ganaderas, así como a la actividad directa de explotación de su propio suelo y ganaderías o de cualquier tercero en régimen de arrendamiento, aparcería o cualquier otro título que le dé derecho a ello. Dichas actividades podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, por la sociedad mediante su participación, tenencia y adquisición de títulos en otras sociedades anónimas o limitadas con objeto idéntico o análogo».

II. Presentada copia de dicha escritura al Registro Mercantil de Madrid fue calificada con una nota, que en lo que a los efectos de este recurso interesa, dice: «Se deniega la inscripción del aumento de capital por existir los siguientes defectos que impiden practicarla: la auditoría que sirve de base al aumento del capital no se ha realizado por un auditor nombrado por el Registrador Mercantil conforme al artículo 327 del Reglamento del Registro Mercantil. Se suspende la inscripción de los actos contenidos en el documento presentado por existir los siguientes defectos que impiden practicarla: 1) No se han salvado reglamentariamente los interlineados que constan en las cláusulas primera y segunda de la parte dispositiva de la escritura. 2) No se hace constar en la escritura de fecha de los créditos que se compensan conforme al artículo 168 del Reglamento del Registro Mercantil. 3) El artículo 2, apartados 2 y 3, de los Estatutos comprende supuestos de capacidad en contra del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil. 4) El artículo 12 de los Estatutos incluye a los auditores como órgano social en contra del artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil. 5) El artículo 17 de los Estatutos en relación con el 5 de los mismos vulnera el artículo 50 de la Ley de Sociedades Anónimas. 6) El artículo 18 de los Estatutos es contrario a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas. 7) El artículo 24 de los Estatutos en lo relativo a la aprobación del acta de la Junta es

contrario al artículo 113 de la Ley de Sociedades Anónimas y Resolución de 27 de junio de 1992. 8) Los artículos 27 y 28 de los Estatutos son contradictorios al señalar un plazo de duración de cinco años y permitir nombramientos por plazo inferior en contra del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas. 9) El artículo 34 de los Estatutos permite la prórroga tácita del consejero-delegado en contra de los artículos 141 de la Ley de Sociedades Anónimas y 146 del Reglamento del Registro Mercantil. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 13 de julio de 1993.—El Registrador.—Fdo. Firma ilegible, don *Francisco Javier Sáenz Villar*».

Nuevamente presentada junto con copia de otra escritura subsanatoria autorizada por el mismo Notario en fecha 23 de septiembre siguiente, fue calificada con una nueva nota en la que consta: «Presentado nuevamente con fecha 6 de los presentes, en unión de escritura de subsanación otorgada ante el Notario autorizante de la presente con fecha 23 de septiembre de 1993, número 2.511 de su protocolo, se deniega la inscripción del documento presentado por haberse calificado insubsanable el primer defecto de la nota precedente. Se suspende la inscripción del mismo por no haberse subsanado los defectos advertidos en la nota precedente con los números 1), 2), 3) y 6). En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 7 de octubre de 1993.—El Registrador». Sigue una firma y el sello de don Francisco Javier Sáenz Villar.

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la última de las calificaciones y, en concreto, frente al defecto calificado como insubsanable y los tres primeros subsanables, alegando: 1. Que el defecto insubsanable debe referirse al apartado 4 del artículo 237 del Reglamento del Registro Mercantil, que en relación con el artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas aplicable a este caso, parece claro que el nombramiento por parte del Registrador Mercantil procede cuando la sociedad no tiene auditor de cuentas y, en este supuesto, lo tiene nombrado por la Junta General, y conforme ha puesto de manifiesto la Resolución de 26 de junio de 1992. 2. Que en cuanto al primer defecto de los subsanables hay que señalar que la copia de la escritura presentada en el Registro no tiene absolutamente ningún interlineado; hay simplemente unas líneas de escritura en distinto tipo de letra en el original. 3. Que en el caso que se contempla, las cuentas de créditos de los socios que se compensan constan perfectamente detalladas en los balances que se incorporan y en las cuentas del Libro Mayor de la sociedad que igualmente se incorporan y son el saldo de las mismas a 31 de diciembre de 1992, perfectamente detalladas en sus orígenes, concepto y detalle; y 4. Que en lo referente al artículo 2 de los Estatutos sociales, aparte de la desafortunada expresión de la palabra capacidad, se supone que quiere decir que el objeto es indeterminado o que expresa actos o negocios jurídicos, pues la cita amplia del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil es *per se* insuficiente. Que los párrafos 2.º y 3.º del artículo 2 de los Estatutos se limitan a desarrollar las actividades de los bienes urbanos y rústicos, respectivamente, sin que de ellos se deduzca nada contrario al artículo 117, sino que desarrollan sectores de actividad en cada uno de ellos. Que en cuanto a los demás puntos de la calificación han sido rectificados en las escrituras de subsanación.

IV. El Registrador Mercantil resolvió mantener en su integridad la nota recurrida, e informó: I. Que el primer defecto está resuelto por la Resolución de 15 de julio de 1992. II. Que la sociedad no tiene inscrito ningún nombramiento de auditor; que el nombramiento y aceptación que figuran incorporados a la escritura se refiere exclusivamente al supuesto del artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas, y no al nombramiento para auditora las cuentas del artículo 203 de dicha Ley. III. Que no resulta con la claridad debida quién ha hecho el nombramiento del auditor, ni la fecha del mismo, pues si bien en el certificado expedido por el administrador se manifiesta que lo hizo la Junta general el día 1 de marzo de 1993, en la aceptación del auditor resulta que lo hizo el Consejo, con fecha 18 de febrero de 1993. IV. Que en cuanto al defecto señalado con el número 1 de la nota de suspensión recurrida, hay que aclarar que se llame interlineado el hecho que los textos que figuran al final de los párrafos primeros de las cláusulas primera y segunda de la parte dispositiva de la escritura por encima de que la máquina con que estuvieren impresos sea distinto del tipo de que venía utilizándose para ello, por que puede entrañar desde el punto de vista formal, la transgresión de las normas de redacción de los documentos notariales establecida en el Reglamento Notarial en sus artículos 155 y 247; por poder implicar una sospecha de manipulación de la copia derivada de las presunciones no legales que, según el artículo 1.253 del Código Civil, han de basarse en el sentido común, por asegurar que en la matriz constan también los textos añadidos; y, por último, por evitar, en caso de litigio, que las partes no se vean obligadas a solicitar el cotejo con la matriz. V. Que el artículo 168 del Reglamento del Registro Mercantil exige que conste en la escritura la fecha de los créditos que se compensan, ya no puede entenderse cumplido este requisito con una farragosa relación de créditos y deudas de los socios y la sociedad que se expresa en el informe del auditor, ya que no se determina si los créditos que se compensan son todos los que dice el auditor en su fecha, o en crédito nuevo que surge del cierre de un contrato de crédito en cuenta entre socio y sociedad con fecha distinta. VI. Que en cuanto al defecto referente al artículo 2 de los Estatutos, hay que señalar que en el citado precepto se pueden distinguir los partes diferentes, la que recoge el primer párrafo, suficiente para determinar el objeto de una sociedad con carácter general y la que componen los dos párrafos siguientes en los que se detallan los actos concretos en que aquél se plasma. Que se considera que una de las dos sobra, y de admitirse hace imprecisa la publicidad registral y puede inducir a error a los terceros que consulten el Registro. Que debe elegirse una de las dos soluciones: la general y omnicompreensiva, dentro de los actos de explotación y comercialización, o la detallada o concreta, que sólo permitirá a la sociedad los actos contenidos en las actas correspondientes, que llegan a incluir unas actividades que no pueden considerarse ni por error «actos de explotación o comercialización de bienes raíces», como ocurre con la fabricación, construcción, importación y explotación de maquinaria del tramo de sistemas electrónicos, electromecánicos y neumáticos. Que el caso incide claramente en el supuesto del número 2 del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil; criterio que viene resuelto por la Resolución de 22 de junio de 1991.

V. El recurrente se alzó contra la anterior resolución, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A) 1. Que en el caso que se trata, el auditor ha sido nombrado en Junta general universal de 1 de marzo de 1993 y aceptado por el auditor el 10 de marzo de 1993. Que en la Resolución de 15 de julio de

1992, que alega el Registrador (sin citar la Resolución de 26 de junio de 1992), el auditor fue nombrado por los administradores, no por la Junta general, y la Dirección General en la misma no dice que no pueda ser designado por la Junta. 2. Que se expidió certificado independiente del nombramiento y la aceptación, y que, efectivamente, en la escritura se contenía una carta del auditor manifestando su aceptación y, sin duda, por error se refería a su nombramiento por el Consejo de Administración, de fecha 18 de febrero pasado, cuando la sociedad ni siquiera tenía Consejo de Administración. Que su nombramiento a los efectos del artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas es suficiente, y sería con un alcance parecido al artículo 323 del Reglamento del Registro Mercantil. Que el nombramiento lo hizo la Junta general, con fecha 1 de marzo de 1993, y fue aceptado, expresa y formalmente, por el auditor el 10 de marzo de 1993. 3. Que a dicho nombramiento y su aceptación, presentados en el Registro Mercantil con la misma fecha que la escritura rectificadora, no se ha tenido contestación hasta finales de noviembre (fecha de calificación de 18 de noviembre de 1993). B) Que es inexplicable la insistencia en este defecto, cuando la copia no tiene ningún interlineado. C) Que parece claro que los créditos que se compensan en el aumento de capital son los resultantes a fecha del balance (31 de diciembre de 1992), según dice el informe del auditor; y en el balance que se incorpora, a 31 de diciembre de 1992, aparecen perfectamente identificadas las tres cuentas de los socios que se compensan, y como las cantidades que reflejan las cuentas son el saldo de unas cuentas que los socios mantienen con la sociedad, se incorporan los extractos de las tres cuentas en que se reflejan todas las operaciones con sus respectivas fechas de abono y cargo, hasta llegar al saldo que aparece reflejado en el balance. Que mayor determinación no cabe. D) Que, en ningún caso, los párrafos 2.º y 3.º del artículo 2 de los Estatutos suponen «indecisión en el objeto social de los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él», pues no enumeran propiamente actos jurídicos sino «actividades». Que se opina que no es pertinente la cita de la Resolución de 22 de junio de 1991, pues se trataba de una sociedad de seguros. Que se puede decir que el autor de los Estatutos, al enumerar actividades que integran su objeto, registró algunas con diferentes palabras. No parece que le sea de aplicación el artículo 117.2 del Reglamento del Registro Mercantil.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 155, 156.1.b), 157.2 de la Ley de Sociedades Anónimas; 117, 133, 134, 168.3, 327.4 del Reglamento del Registro Mercantil; 152 y 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de este Centro de 15 y 16 de marzo de 1988, 17 de noviembre de 1989, 20 de diciembre de 1990, 26 de junio y 15 de julio de 1992, 8 y 11 de octubre y 15 y 19 de noviembre de 1993.

1. El primero de los cuatro defectos de la nota de calificación recurridos, único al que se atribuye el carácter de insubsanable, cuestiona la idoneidad del auditor que ha emitido el informe o certificación exigida por el artículo 156.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas sobre los créditos que se pretendían capitalizar, y que en este caso ha sido nombrado específicamente para ello por la Junta general de la sociedad.

Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 15 de julio de 1992 y 8 de octubre de 1993) que en tales supuestos existe una dualidad de intereses en juego: por un lado, el de los socios preexistentes en seguir

manteniendo, después de la ampliación, su participación en el patrimonio social; y, por otro, el de los terceros relacionados que en el futuro establezcan relaciones con la sociedad, de que ese aumento del capital se corresponda con una efectiva y, al menos, equivalente aportación patrimonial. Y aun cuando cada uno de esos intereses tiene como regla general su propio mecanismo de garantía, cabe, en aras de una simplificación de trámites, al tener ambos como base fundamental la comprobación de la contabilidad social, unificarlos en una sola auditoría de esa contabilidad, siempre que la misma reúna al menos las garantías de independencia e imparcialidad preestablecidas para la protección de todos los intereses concurrentes, lo que en el caso de no haber designado la sociedad auditor por no estar legalmente obligada a ello impone su nombramiento por el Registrador Mercantil a solicitud de los administradores.

2. Por razones de sistemática parece oportuno abordar a continuación el examen del segundo de los defectos de entre los que en la nota se califican como subsanables, al estar referido también al aumento del capital. Se señala como tal la falta de una suficiente identificación en la escritura de los créditos que se compensan como desembolso del aumento del capital social, al faltar la determinación de su fecha tal como exige el artículo 168 del Reglamento del Registro Mercantil.

Los mismos intereses en juego a que se hacía referencia en el fundamento jurídico anterior exigen, salvo en el caso de aportaciones dinerarias en los que su especial naturaleza determina que lo esencial sea la garantía de su realidad (art. 40 de la Ley de Sociedades Anónimas), la debida identificación de los bienes o derechos que se aportan al patrimonio social, sea en el momento de la constitución [arts. 8.c), 36 y 38 de la misma Ley], sea en un momento posterior con ocasión de un aumento del capital (art. 155). Y la necesidad de esa identificación viene reiterada por el Reglamento del Registro Mercantil en el que, además, se establecen los criterios con arreglo a los cuales debe hacerse, naturalmente sin ánimo de exhaustividad, dada la gran variedad de bienes o derechos que pueden ser objeto de aportación (cfr. arts. 133 y 134). Por su parte, el artículo 168.3 exige que cuando el contravalor del aumento de capital consista en la compensación de créditos.

Alega el recurrente: *a)* que tal exigencia ha de adaptarse a las peculiaridades de un caso como el presente en que los créditos de los socios frente a la sociedad no son, según se dice, sino el saldo que arroja a su favor una cuenta corriente existente entre las partes, en la que el importe de los cobros o pagos entre ellas, fruto de operaciones diversas, pasan a ser meros asientos contables, perdiendo así su individualidad, de suerte que tan sólo el saldo resultante constituye una obligación exigible; *b)* que en tal caso, la identificación y determinación de ese supuesto tan sólo cabe hacerla con referencia a la cuenta, y al saldo existente y exigible en una determinada fecha; *c)* que habrá que entender, por tanto, que en este caso quedan suficientemente identificados los créditos que se capitalizan a través de los datos que arroja el balance en cuyo pasivo figura la cuenta general con socios y administradores y, dentro de ella, la particular con cada uno, así como los extractos del Libro Mayor con todos los asientos contables de cada una de ellas y la fecha de apertura y el saldo final.

No obstante, el defecto ha de confirmarse en este caso por cuanto no hay garantía alguna de que esos créditos así documentados existan, sean exigibles y hayan sido los capitalizados. En efecto, el informe con valor de certificación

emitido por el auditor se limita, como es usual, a aseverar que una vez comprobada la contabilidad social resultan correctos los datos que sobre los créditos a capitalizar figuran en la propuesta que el Administrador único eleva a la aprobación de la Junta. Sería esa propuesta, posteriormente aprobada, la que permitiría comprobar, por un lado, que existen los créditos contabilizados y que son exigibles con el carácter que se les atribuye, pues no puede olvidarse que la sustitución de las deudas y los créditos asentados en la cuenta corriente por el saldo resultante precisa el consentimiento de las partes (art. 1.204 del Código Civil), y por otro, que han sido esos créditos los que se capitalizan, y cuya existencia, cuantía y exigibilidad avalaría el informe del auditor. Pero un balance y unos apuntes contables desconectados de aquella propuesta y del informe del auditor y, por otra parte, carentes de autenticación alguna, no puede considerarse que sirvan para tener por debidamente identificados los créditos, cuya inscripción justifica el aumento del capital practicado.

3. El último de los defectos recurridos, tercero de los calificados como subsanables en la nota, aunque resulta confuso en su formulación inicial, se centra, en definitiva, en la admisibilidad de la determinación que en los estatutos sociales se hace de las actividades que constituyen el objeto social. Discrepan el Registrador y el recurrente en si se da o no contradicción entre el primer párrafo del artículo 2.º de los Estatutos, donde se enumeran unas actividades genéricas: «la explotación y comercialización de bienes raíces, tanto de naturaleza urbana como rústica», y los párrafos siguientes, en los que se enumeran una serie de actividades, ya más concretas, en relación con los bienes de una y otra naturaleza, aparte de otras ajenas a la idea de explotación de bienes raíces.

Es doctrina de este Centro Directivo, que por lo reiterada ha de tenerse por consolidada (Resoluciones de 15 y 16 de marzo de 1988, 17 de noviembre de 1989, 20 de diciembre de 1990, 11 de octubre, 15 y 19 de noviembre de 1993) que la determinación de las actividades que integren el objeto social por el género incluye todas sus especies, de modo que la enumeración de estas últimas tan sólo tiene sentido cuando tenga por objeto excluirlas y no a la inversa, ante la práctica imposibilidad de hacerlo de forma exhaustiva y el consiguiente riesgo de que esa enumeración se entienda en el sentido de que tan sólo las incluidas en ella quedan integradas en el objeto y no las restantes. Si a ello se añade la prohibición contenida en el artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil de incluir en el objeto social los actos jurídicos necesarios para el desarrollo o realización de las actividades que lo integran, ha de llegarse a la conclusión de que en este caso no es inscribible el artículo 2.º de los Estatutos sociales en su integridad.

De entre las actividades enumeradas en sus párrafos segundo y tercero tan sólo son registralmente admisibles las relativas a: «la preparación, redacción y explotación de planes para urbanización» pues, pese a lo inadecuado de la terminología utilizada —la urbanización se basa en proyectos, no en planes, cuyo objeto es la ordenación urbanística, y es difícil concebir como actividad la explotación de planes— la planificación urbanística es una labor técnico-jurídica no comprendida en los conceptos genéricos de comercialización y explotación de bienes raíces y que puede desarrollarse al margen de la propiedad o cualquier otro derecho sobre los bienes objeto de la misma; las enumeradas en la segunda parte del párrafo segundo, a partir de la frase: «Dentro de sus propias instalaciones o en las de terceros poseídas por cualquier título

por la sociedad...» pues, aparte de esa intrascendente referencia al lugar o sede física en la que puedan realizarse y que, prácticamente es cualquiera, las actividades que se enumeran a continuación no pueden entenderse como una especie de la explotación y comercialización de bienes raíces, sino que tienen sustantividad propia; y del párrafo tercero, «a la compra y venta de explotaciones agrícolas y ganaderas», pues si bien es lo normal que tales explotaciones tengan como base física bienes raíces, el concepto de explotación, aun no siendo coincidente con el de empresa, también hace referencia a la ordenación de un conjunto de medios materiales e inmateriales entre los que aquellos bienes pueden tener un valor y significado tan sólo secundario. Todo ello, aun reconociendo el riesgo de que la inscripción de una norma, así mutilada, no satisfaga la deseable claridad que es recomendable en los asientos registrales.

4. El último de los defectos a abordar, y que en la nota viene señalado como primero de los subsanables, atribuye al título una irregularidad formal, el no haberse salvado reglamentariamente dos interlineados que aparecen en la copia de la escritura calificada, interlineados cuya existencia niega el Notario recurrente.

Analizando el documento se observa que al final de los párrafos primeros de cada una de las cláusulas primera y segunda aparecen tres líneas con un espaciado entre ellas y un tipo de letra distinto al utilizado en el resto del documento. Ese mismo análisis pone de manifiesto que la copia se ha obtenido por fotocopia de la matriz, con lo que el problema se traslada a si en la misma se introdujo un interlineado cuya autenticidad tan sólo garantizaría la expresa referencia de quedar salvado puesta antes de la firma de los otorgantes (cfr. art. 153 del Reglamento Notarial).

No puede calificarse la parte de texto cuestionada como un interlineado o entrerrenglonadura. Estos suponen un recurso para introducir en un texto ya confeccionado, cifras, palabras, frases o incluso párrafos omitidos y que deben tener en el mismo una ubicación concreta, sea mediante su escritura entre las líneas existentes o a través de una llamada de salvaguardia allí introducida con remisión al final de aquél y en garantía de cuya autenticidad introduce el Reglamento Notarial la cautela de exigir, aparte de que se salven, que en el caso de hacerse en la matriz lo sea necesariamente a mano (cfr. art. 152).

Pero lo cierto es que, fuera sobre un texto previamente borrado, fuera tratando de agotar un espacio dejado en blanco de propósito y que se reveló insuficiente para completar la redacción de tales cláusulas, aparece un determinado contenido incorporado a la redacción del documento con posterioridad a la confección del resto del mismo que perfectamente puede denominarse adición, necesitada, por tanto, de la garantía de salvedad que exige la citada norma reglamentaria para tenerla como parte del contenido sobre el que versó el otorgamiento.

En base a todo ello, esta Dirección General acuerda desestimar el recurso, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 22 de mayo de 1997.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, número XIV.

COMENTARIO

I. AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

1. *Introducción*

Los defectos apreciados por el Registrador son dos: que el auditor que debe verificar los créditos objeto de la compensación tiene que ser nombrado por el Registrador, y que no se han identificado suficientemente dichos créditos. Aunque cada defecto recibe un tratamiento separado, responden a una argumentación común: la necesidad de proteger una dualidad de intereses que están en juego ante una operación de este tipo: los de los restantes socios de la sociedad que no sean titulares de créditos a compensar y los de los acreedores sociales. En definitiva, se trata de asegurar la integridad del patrimonio social.

Cuando se efectúa un aumento de capital por compensación de créditos existentes contra la sociedad, el desembolso de las aportaciones que sirven como contravalor a las nuevas acciones que se emiten sólo se produce desde un punto de vista contable, puesto que la operación supone la transformación de una deuda de la sociedad en capital o, dicho de otro modo, el pago de dicha deuda mediante la entrega de nuevas acciones emitidas al efecto.

El aumento por compensación supone la previa existencia de unas deudas que la sociedad tiene contraídas, ya sea con terceros ajenos a la misma, ya con alguno o algunos de sus socios. El fundamento de la operación consiste en que dichas deudas minoran el patrimonio social, del que constituyen una partida negativa. Si los acreedores consienten que la sociedad pueda saldar esas deudas emitiendo acciones por un equivalente al importe de las mismas, al desaparecer esas deudas del patrimonio éste experimenta automáticamente un aumento de valor; dicho incremento constituye el contravalor de las nuevas acciones que se emiten.

En estos casos no existe una aportación en sentido material, puesto que la sociedad no recibe dinero ni nuevos bienes; pero ello no quiere decir que no existan medios que permitan asegurar a los terceros y a los otros socios la realidad y valor del incremento patrimonial experimentado por la sociedad y que sirve de respaldo a las nuevas acciones emitidas. Para ello es necesario identificar perfectamente los créditos que se compensan y asegurar que estaban adecuadamente reflejados en la contabilidad social.

2. *Identificación de los créditos*

El legislador español impone ciertas restricciones a la hora de determinar las características de los créditos que los convierten en susceptibles de ser compensados, ya que no todos pueden serlo, exigiendo que concurran los siguientes requisitos:

Artículo 156 de la Ley de Sociedades Anónimas: *a)* Que al menos un 25 por 100 de los créditos a compensar sean líquidos, vencidos y exigibles y que el vencimiento de los restantes no sea superior a cinco años.

b) Que al tiempo de la convocatoria de la Junta se ponga a disposición de los accionistas en la forma establecida en la letra *c)* del apartado primero

del artículo 144, una certificación del auditor de cuentas de la sociedad que acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos en cuestión. Si la sociedad no tuviere un auditor de cuentas, la certificación deberá ser expedida por un auditor a petición de los administradores.

Por su parte, el **artículo 168.3.º del Reglamento del Registro Mercantil** dispone: Cuando el contravalor consista en la compensación de créditos contra la sociedad, la escritura pública deberá expresar el nombre del acreedor o acreedores y la fecha en que fue contraído el crédito o créditos, así como, en su caso, el documento en el que conste que el crédito es líquido y exigible o que, al menos, un 25 por 10 de los créditos a compensar son líquidos, vencidos y exigibles y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

La certificación del auditor se incorporará a la escritura pública, haciéndose constar en la inscripción el nombre del auditor, la fecha de la certificación y que en ésta se declara que resultan exactos los datos relativos a los créditos aportados.

La identificación de los créditos a compensar es tarea que incumbe a los administradores, los cuales deben preparar un informe suficientemente descriptivo de los mismos, expresando en el mismo todas y cada una de las menciones que se deducen de las dos normas que acabamos de transcribir. Este informe debe ponerse a disposición de los socios desde la convocatoria de la Junta.

Uno de los datos que identifican esos créditos es la fecha en que se contrajeron los mismos, y a la falta de expresión de este requisito se refiere el defecto apreciado por el Registrador. No se acoge la argumentación del Notario recurrente en el sentido de que dichos créditos constituyen el saldo de diversas cuentas corrientes que mantienen ciertos socios con la sociedad, de modo que la identificación y determinación de los créditos en ese supuesto tan sólo cabría hacerla con referencia a la cuenta y al saldo existente en determinada fecha. Por lo que puede deducirse de los Fundamentos del recurso no está claro en absoluto que dichas cuentas corrientes hayan sido saldadas o cerradas. El problema, más que a la fecha u otros datos de identificación de los créditos en sí, atañe a la prueba de su efectiva existencia (porque no queda claro cuáles son los créditos que se pretenden compensar), ya que la realidad de los mismos no resulta acreditada por los correspondientes informes ni del administrador ni del auditor, puesto que carecen de toda conexión entre sí.

Cuando dos personas suscriben un contrato de cuenta corriente se obligan a no reclamarse individualmente los créditos y deudas que vayan surgiendo entre ellos, limitándose a asentarlos en dicha cuenta hasta una fecha de cierre predeterminada o periódica, estipulando que la parte que resulte deudora pagará el sueldo resultante de una liquidación por diferencia en la época en que se cierre la cuenta. Pues bien, este es el dato que falta en la presente operación de aumento por compensación: cuándo ha tenido lugar el cierre de cada una de esas cuentas; cuál es el saldo que arrojan y —en definitiva— falta toda prueba de que tales «cuentas corrientes» entre la sociedad y algunos socios efectivamente existan y de que haya habido conformidad de dichos socios en cuanto a su cierre, así como en cuanto al saldo que eventualmente resultare de las mismas.

Conviene aclarar que no cabe efectuar un aumento por compensación de créditos sobre las partidas de una cuenta corriente (que es lo que en cierto

modo pudiera haberse intentado aquí); en todo caso, el aumento sería posible en cuanto al saldo que resulte al cierre de la cuenta, pero nótese que ése es ya un crédito distinto, diferente, y que a efectos del aumento citado, se tiene que independizar o abstraer del contrato de cuenta corriente mediante el cierre de la misma.

En definitiva, lo que el Administrador no ha acreditado debidamente es esa conversión de la cuenta corriente en un crédito determinado, ni tampoco que el importe del mismo haya sido fijado de común acuerdo con el socio interesado en la pretendida cuenta corriente.

Como dice la Resolución objeto de nuestro comentario... *«No hay garantía alguna de que esos créditos así documentados existan, sean exigibles y **hayan sido los capitalizados...** El informe del auditor se limita... a aseverar que, una vez comprobada la contabilidad social resultan correctos los datos que sobre los créditos a capitalizar figuran en la propuesta que el administrador... eleva a la Junta. Sería esa propuesta... la que permitiría comprobar, por un lado, que existen los créditos contabilizados y que son exigibles **con el carácter que se les atribuye**, pues no puede olvidarse que la sustitución de las deudas y los créditos asentados en la cuenta corriente por el saldo resultante precisa el consentimiento de las partes (art. 1.204 del Código Civil), y por otro, que han sido esos créditos los que se capitalizan... Pero un balance y unos apuntes contables desconectados de aquella propuesta y del informe del auditor y... carentes de autenticación alguna, no puede considerarse que sirvan para tener por debidamente identificados los créditos...»*

3. Nombramiento del auditor

La mencionada dualidad de los intereses en juego: el de los socios preexistentes en seguir manteniendo el valor que tenía su participación en el patrimonio social antes de la compensación de los créditos, y el de los acreedores y terceros de que ese aumento de capital se corresponda con una efectiva aportación patrimonial a la sociedad, precisaría mecanismos de garantía diferentes en cada caso. El interés de los socios podría satisfacerse mediante un informe de auditor que, en caso de no contar con uno permanente en la sociedad, podría ser designado por los administradores para esta sola finalidad. El interés de los terceros exigiría, según las reglas generales, la intervención de un experto independiente designado por el Registrador Mercantil.

La jurisprudencia de la Dirección General ha explicado el fundamento de que se atribuya al Registrador la designación del auditor en estos casos en una «simplificación de trámites», puesto que se trata de comprobar la contabilidad social, lo natural es acudir a un auditor de cuentas. Cuando la sociedad está sujeta a verificación contable y tiene un auditor nombrado con carácter permanente, la garantía de imparcialidad que le da esa estabilidad en el cargo basta para satisfacer ambos intereses. Cuando no sea así, debe nombrarlo el Registrador, puesto que si el nombramiento del experto independiente compete a dicho funcionario, y en este caso lo lógico es que tal experto tenga la cualidad de auditor, basta con que se le nombre por el Registrador en este doble concepto para que queden asegurados ambos intereses en juego.

En base a estos razonamientos, la Dirección General de los Registros ha establecido reiteradamente que los auditores que deben verificar las operaciones de aumento de capital por compensación de créditos deben ser nombra-

dos por el Registrador Mercantil cuando la sociedad no cuente con un auditor de cuentas previamente nombrado con carácter estable y permanente.

Concretamente, las características que debe reunir dicho profesional para ser considerado como auditor permanente de la sociedad son las siguientes (cfr. art. 204 LSA):

1.º Haber sido nombrado por la Junta general de socios antes de que finalice el primer ejercicio a auditar.

2.º Ser designado por un período inicial, como mínimo, de tres años.

3.º Estar debidamente inscrito en el Registro Mercantil; se entiende que también esta inscripción debe solicitarse diligentemente y ser previa al aumento, no debiendo admitirse que su nombramiento se presente a inscripción después de acordado dicho aumento por la Junta.

No pueden admitirse los informes relativos a compensación de créditos emitidos por auditores que no reúnan todas y cada una de las características que acabamos de enumerar. En el caso presente no está claro si la designación del auditor que había de verificar los créditos se efectuó por la Junta de accionistas (aunque unos días antes de la otra Junta, la que acordó el aumento) o por los administradores (cfr. Hecho 4.º).

Desde luego resulta fuera de toda duda que dicho nombramiento no corresponde a los administradores en ningún caso, y, sobre todo, que no es admisible el informe emitido por un auditor escogido al efecto y sólo para la ocasión (1) de que se trate, por dichos administradores.

Suponiendo que la designación de dicho auditor se hubiera hecho efectivamente por la Junta, tampoco se podría considerar como válida a estos efectos; concretamente, de los hechos de la Resolución también se desprende que su nombramiento tuvo carácter puramente contingente... «*nombrado... a fin de elaborar el informe exigido...*» (cfr. Hecho 1.º), y por tanto no puede ser considerado auditor de la sociedad porque no había sido designado por un período mínimo de tres años.

En consecuencia, tanto si intervino la Junta como si el nombramiento lo efectuaron los administradores, es nulo de pleno derecho a efectos de su intervención o informe para la operación de aumento por compensación de créditos debido al juego del artículo 156.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con el artículo 6.3 del Código Civil. Se confirma, por tanto, el carácter insubsanable del defecto.

(1) Así lo han establecido con contundente claridad sendas Resoluciones.

Resolución de 15 de julio de 1992: En los aumentos de capital por compensación de créditos, cuando la sociedad no tuviera auditor de cuentas previamente inscrito, nombrado por su Junta general, corresponde hacer la designación al Registrador mercantil, a petición del Órgano de Administración.

«...Debe tenerse en cuenta la dualidad de intereses... en las hipótesis en las que se verifica un aumento de capital por vía de aportaciones no dinerarias: por un lado, el de los accionistas preexistentes en seguir manteniendo, después de la ampliación, su participación en el patrimonio social; por otro, el de los terceros... que la creación de nuevas acciones responda a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad... la peculiar naturaleza de la... conversión de la deuda social en capital que determina el que la apreciación de su existencia y valoración se derive, básicamente, del examen de la contabilidad social, bien permite concluir que en aras de la simplificación de trámites... puede considerarse a la auditoría de las cuentas sociales como requisito suficiente para

II. OBJETO SOCIAL. SU DELIMITACIÓN POR EL GÉNERO COMPRENDE LAS ESPECIES

Se discute la inscribibilidad del objeto social y el Centro Directivo llega a una conclusión negativa, rechazándolo en su totalidad, porque al haber sido formulado por los redactores de los estatutos sociales de un modo genérico y descriptivo al mismo tiempo se incurre en tales contradicciones que acaban provocando la indeterminación del mismo.

La contradicción que imposibilita la inscripción del objeto social se produce por la siguiente causa: primeramente se formula una descripción preliminar de unas actividades genéricas: «*La explotación y comercialización de bienes raíces, tanto de naturaleza urbana como rústica*», que va seguida de unos párrafos que se limitan a enumerar simples actos de desarrollo en relación con tales bienes; posteriormente se describen otras actividades que resultan ajenas a la idea de explotación de esos bienes raíces. De este modo, el objeto social acaba por resultar contradictorio, confuso o ambiguo, de manera que no puede venirse en conocimiento de las actividades a que va a dedicarse realmente la sociedad, llegándose a la conclusión final de que no puede ser inscrito.

En efecto, al tratar de enumerar las actividades que integran dicho objeto social, se empieza por formular lo que en la práctica registral mercantil se conoce como «*determinación por medio del género*», enunciando éste en los términos más amplios posibles: La explotación y comercialización de bienes raíces..., lo que en principio es perfectamente correcto, puesto que el objeto social puede formularse en términos amplísimos sin llegar por ello a incurrir en indeterminación ni poder ser tachado el mismo de omnicomprendivo (2).

entender satisfecha la protección de aquella dualidad de intereses... con tal que el auditor que la realice, en el caso de que la sociedad no estuviera obligada a tenerlo, fuera designado por el Registrador Mercantil...»

«...Esta simplificación de trámites, en la hipótesis debatida, viene avalada por el propio artículo 327.4.º del Reglamento del Registro Mercantil, al extender al auditor, en el caso del artículo 156.1.b) *in fine* de la Ley de Sociedades Anónimas, la exigencia de nombramiento por el Registrador Mercantil...»

Resolución de 8 de octubre de 1993: «...Como ya estableciera la Resolución de 15 de julio de 92... En los aumentos de capital por compensación de créditos, cuando la sociedad no tuviera auditor de cuentas previamente inscrito, nombrado por su Junta general, corresponde hacer la designación al Registrador Mercantil, a petición del Órgano de Administración...»

«...Esta simplificación de trámites, en la hipótesis debatida, viene avalada por el propio artículo 327.4.º del Reglamento del Registro Mercantil, al extender al auditor, en el caso del artículo 156.1.b) *in fine* de la Ley de Sociedades Anónimas, la exigencia de nombramiento por el Registrador Mercantil...»

(2) **Resoluciones de 22 de agosto de 1983 y 27 de noviembre de 1985:** «...sólo puede entenderse como fórmula omnicomprendiva y, por tanto, no admitida, aquella que recoge de manera indeterminada toda actividad industrial, mercantil o comercial...»

Resoluciones de 1 de diciembre de 1982 y 21 de mayo de 1986: «...Considerando.—Que, como ya declaró la Resolución de 1 de diciembre de 1982, el objeto social de toda Sociedad Anónima puede reflejarse con mayor o menor amplitud, con inclusión o no de posibles actividades subordinadas..., y esta determinación del objeto social no presupone que haya de comprender una sola actividad, pues nada impide que puedan ser varias siempre que aparezcan claramente precisadas... Al no haber sido empleada una fórmula general u omnicomprendiva, no resulta ilusoria la función que desempeña el objeto social...»

Ahora bien, después de esta genérica y amplísima formulación del mismo, se incurre en el error frecuentísimo de intentar una descripción más o menos pormenorizada de alguna o algunas de las especies o subgéneros en que se divide o mediante la que se desarrolla esta actividad principal. Esta reiterada costumbre de incurrir en una reiteración (a menudo contradictoria o confusa) de los fines sociales cuando no resulte simplemente redundante, casi siempre aboca a la necesidad de depurar la cláusula estatutaria relativa al objeto, pues suele limitarse a enumerar actos jurídicos o meramente materiales, de mero desarrollo o ejecución práctica del mismo (cuya inscripción está prohibida por el art. 117.2 del Reglamento del Registro Mercantil). V.g.: si el objeto consiste en «explotar y comercializar inmuebles», no tiene sentido afirmar, unos párrafos más abajo, que la sociedad puede adquirir solares con vistas a su edificación y venta por pisos, o aclarar que también pueden ser arrendados los mismos, puesto que se trata de actividades claramente comprendidas dentro de la actividad principal.

Finalmente, se incluyen dentro del objeto otras actividades que, pretendiendo aparecer también como de mero desarrollo de la principal, se afirma en la Resolución comentada que resultan contradictorias con la misma (el planteamiento urbanístico y la compraventa de empresas agrícolas y ganaderas, que son consideradas actividades con sustantividad propia y que no necesariamente constituyen la explotación de inmuebles propiamente dicha); de modo que, juzgándolas todas en su conjunto, la Resolución, objeto de nuestro comentario, llega a la conclusión de que provocan una auténtica indeterminación del objeto social.

En materia de objeto social son muchas las Resoluciones afirmando que la determinación por el género incluye todas sus especies. La Resolución comentada cita las siguientes:

Resolución de 15 de marzo de 1988: «...La cuestión planteada en el presente recurso se reduce a determinar si una Sociedad Anónima cuyo objeto social es, de modo exclusivo, la práctica de operaciones de seguro (sin especificación de las modalidades o ramos del seguro en que haya de ejercer su actividad) y cuyo capital social es de 80 millones de pesetas, cumple las exigencias previstas en los artículos 10 de la Ley de Ordenación del Seguro Privado y 21 de su Reglamento.

Del artículo 8 de la Ley de Ordenación del Seguro Privado no puede deducirse, como el Notario recurrente afirma, que el objeto social de toda entidad aseguradora (a salvo las que operen en el ramo del seguro sobre la vida), haya de coincidir con lo especificado en el número 1 de ese artículo; tan genérica definición no puede ser imperativa; este precepto tiene por finalidad delimitar el ámbito de actividades que pueden ser incluidas en el objeto social de las entidades aseguradoras, pero deja a la elección de los constituyentes la inclusión efectiva de todas ellas o la concreción del objeto social a determinados ramos o modalidades del seguro; así se deriva tanto el principio general de libertad de estipulación aplicado a la definición del objeto de las sociedades mercantiles... como de la interpretación lógica del artículo citado que permita armonizar sus párrafos primero y segundo; de sostener la tesis del recurrente se produciría una clara contradicción entre ellos en cuanto que la observancia del segundo impediría a las entidades que no vayan a operar en el ramo del seguro sobre la vida definir su objeto con la expresión amplia del párrafo primero, al tener que exceptuar, en todo caso, dicha modalidad o ramo; ade-

más, incluso la propia Ley de Ordenación del Seguro Privado prevé que haya sociedades anónimas de seguros con objeto social más restringido...

...En consecuencia, **la amplia enunciación del objeto social de la entidad ahora constituida, dada su generalidad, comprende cualquier modalidad o ramo del seguro**, incluso el seguro sobre la vida, contra lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley. Por otra parte, las exigencias de capital previstas en el artículo 10 de la misma Ley, en concordancia con el capital social de la sociedad en cuestión, determina la imposibilidad jurídica parcial que afecta a su objeto (art. 6 de la Ley de Ordenación del Seguro Privado), y, por ende, habrá de suspenderse la inscripción hasta tanto no se rectifique la definición de dicho objeto de modo que quede adaptado al capital suscrito; así se deriva de la exigencia de posibilidad del objeto contractual (art. 1.272 del Código Civil) y del principio de exactitud y validez que rige el Registro Mercantil (art. 3 del Reglamento del Registro Mercantil)...

Resolución de 16 de marzo de 1988: «...En el presente recurso se debate en torno a la suficiencia de la verificación positiva realizada por la Dirección General de Transacciones Exteriores y la consiguiente innecesariedad de autorización del Consejo de Ministros para la inscripción en el Registro Mercantil de una sociedad cuyo objeto social es la industria minera en todos sus aspectos de exploración, explotación, tratamiento, fundición, refinería, transportes, comercialización de rocas, metales, minerales, agua y energéticos, así como la obtención de derechos mineros, compra de terrenos y bienes muebles e inmuebles relacionados con dicha industria.

En el caso concreto, la amplitud de los términos utilizados para definir el objeto social no permite excluir ningún sector de la actividad minera; **la delimitación por el género comprende, indudablemente, todas sus especies, y pretender que alguna de éstas resulta excluida porque, al ser objeto de regulación específica, se precisa para su inclusión declaración individual, sobre carecer de fundamento legal, supone invertir los términos de la cuestión:** No es que la delimitación convencional del objeto deba ser completada por las disposiciones vigentes, sino que el objeto social lo definen exclusivamente los constituyentes, y sobre tal limitación podrá predicarse la ilicitud, imposibilidad o exigencia de cumplimiento de ciertos requisitos posteriores.

...de la Ley de Inversiones Extranjeras... resulta la necesidad de autorización del Consejo de Ministros para la explotación de minerales de interés estratégico; **como esta actividad se halla comprendida en el objeto social del ente en cuestión...** es precisa la autorización del Consejo de Ministros..., no basta la autorización de la Dirección General de Transacciones exteriores...»

Resolución de 17 de noviembre de 1989: «...Con relación al segundo de los defectos invocados por el Registrador y que son objeto del presente recurso, la necesidad de salvar expresamente la legislación especial en cuanto atribuye con carácter exclusivo a determinados profesionales el desempeño de ciertas actividades de mediación, es doctrina reiterada de esta Dirección General: a) Que corresponde en exclusiva a los constituyentes la definición del objeto social, y sobre el ámbito así delimitado habrá de predicarse, en su caso, la ilicitud, la imposibilidad o la exigencia del cumplimiento de ciertos requisitos añadidos. b) Que es la definición estatutaria del objeto social y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas lo que determina la aplicabilidad de aquellas disposiciones especiales que

prevén el cumplimiento de ciertos requisitos por razón del ámbito de actuación delimitado, de modo que desde el momento fundacional la sociedad ha de reunir todas las exigencias que hagan viable el completo desarrollo de cualesquiera actividades comprendidas dentro de su objeto social, no pudiéndose incluir en él aquellas otras que por sus especiales características queden por ley sustraídas a la entidad que se pretende constituir. c) **La delimitación por el género comprende todas sus especies, requiriéndose previsión específica para que alguna de ellas pueda quedar excluida, y no a la inversa;** por todo ello, ha de concluirse que en el caso debatido la amplitud de los términos utilizados... en... los Estatutos precisa de la necesaria previsión complementaria que excluya aquellas concretas actividades de intermediación cuyo desempeño exige el cumplimiento de ciertos requisitos que no concurren en el ente constituido...»

Resolución de 20 de diciembre de 1990: «...La generalidad de la redacción del precepto estatutario, y en particular en cuanto se refiere a “servicios para actividades comerciales y turísticas”, lo hacen incidir en materias sujetas a legislación especial que no han sido salvadas especialmente y a las que la sociedad constituida no se adapta debidamente... La delimitación por el género comprende todas sus especies, por lo que se requiere previsión específica para que alguna de ellas pueda quedar excluida y no a la inversa...»

Resolución de 11 de octubre de 1993: «...El uso de la expresión “etc.” a la hora de determinar el objeto social provoca una indeterminación del mismo..., pero una vez aceptada la inclusión de tal enumeración [De actividades complementarias] ya no tiene justificación el oponerse a la inclusión de dicha expresión “etc.”...»

«...En el presente caso, determinada como actividad de la sociedad “la explotación de instalaciones deportivas y servicios complementarios”, podía el Registrador haber optado por oponerse a la inscripción de la enumeración de las actividades especiales incluidas en aquella más genérica constitutiva del objeto social, pero una vez aceptada la inclusión de tal enumeración ya no tiene justificación el oponerse a la exclusión de la expresión “etc.”, que viene a confirmar, evitando con ello dudas, que todas las actividades específicas y no sólo las expresamente enumeradas, han de tenerse por incluidas en la genéricamente señalada como objeto social...»

Resolución de 15 de noviembre de 1993: Se contemplan, como posible actividad integradora del objeto social, «cuantas acciones se estimen convenientes en el desarrollo de sus fines».

«...Si la enumeración de actos jurídicos como integradores del objeto social viene excluida por el ya citado artículo 117.2 del Reglamento del Registro Mercantil, a la pormenorización de actos materiales le es aplicable la reiterada doctrina de este Centro Directivo... de que la determinación del objeto social por el género incluye todas sus especies, de suerte que tan sólo es necesaria la enumeración de estas últimas a fin de excluirlas y no a la inversa, ante la práctica imposibilidad de hacerlo de forma exhaustiva y el riesgo de que tal enumeración lleve a la presunción de que las no contempladas han de tenerse por no incluidas. En consecuencia, ha de confirmarse el rechazo a la inscripción del citado apartado...»

Resolución de 19 de noviembre de 1993: Se considera improcedente la pretensión de «...acoger en la determinación del objeto social una referencia genérica a... “todas las actividades encaminadas a desarrollar su fin social...” que, en cuanto se refiera a actividades materiales, aparte de innecesaria, in-

fringe la exigencia de "precisión y sumariada" del artículo 117.1 de la norma reglamentaria, y en cuanto referida a actos jurídicos, viene vedada por su regla 2.ª...»

JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA
Registrador Mercantil de Barcelona

LAU: NOTIFICACION AL INQUILINO DE LA VENTA DE PORCIONES INDIVISAS.—LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIOS COMPRENDEN LOS SUPUESTOS DE TRANSMISION DE CUOTAS INDIVISAS DE VIVIENDAS O LOCALES DE NEGOCIOS, POR LO QUE PARA SU INSCRIPCION ES PRECISO JUSTIFICAR QUE SE HAN REALIZADO LAS NOTIFICACIONES PREVENIDAS EN LA LAU. ESTA DOCTRINA NO ES APLICABLE AL CASO DE FINCA INTEGRADA POR DOS LOCALES ARRENDADOS A DOS PERSONAS DISTINTAS Y UNA NAVE SIN ARRENDAR, AL NO HABER COINCIDENCIA ENTRE EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y EL DE LA TRANSMISION. (RESOLUCIÓN DE 27 DE DICIEMBRE DE 1996. BOE DE 7 DE FEBRERO DE 1997.)

RESOLUCION de 27 de diciembre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro de la Cal Tijero, en nombre de sus hijos doña María Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro de la Cal Tijero, en nombre de sus hijos doña María Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. El día 29 de diciembre de 1992, mediante escritura pública otorgada ante don Antonio Aranda de Pastor, Notario de Zaragoza, don Francisco Nicolás Albalad vende la quinta parte indivisa que le pertenece en cada una de las fincas descritas en la escritura a doña María del Pilar, don Alejandro, don Pablo Alberto y doña Teresa de la Cal Nicolás, que compran por mediación de su padre y representante, don Alejandro de la Cal Tijero. En dicha escritura se dice que a excepción de una nave y una vivienda que se encuentra en estado de rehabilitación, el resto de las fincas están arrendadas. La esposa del vendedor renuncia al derecho expectante de viudedad foral sobre las participaciones indivisas vendidas por su cónyuge y los hermanos del vendedor renuncian al derecho de preferente adquisición que como copropietarios de las fincas descritas les corresponde sobre las participaciones indivisas de las mismas vendidas y prestan su consentimiento a la venta realizada.

II. Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a la participación indivisa de la finca descrita