

13. OBJETO SOCIAL Y FACULTADES DE REPRESENTACION DE LOS ADMINISTRADORES.—UNA DE LAS FINALIDADES QUE CUMPLE LA NECESIDAD DE DETERMINAR EL OBJETO SOCIAL EN LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD ANONIMA ES PRECISAMENTE LA DE CONCRETAR EL LÍMITE DE LAS FACULTADES DE REPRESENTACIÓN DE LOS ADMINISTRADORES, DEBIENDO ENTENDERSE SUSTANCIALMENTE EQUIPARADAS LAS EXPRESIONES «GIRO O TRÁFICO DE LA EMPRESA» Y LA DE «OBJETO SOCIAL».

CERTIFICACIONES DE ACUERDOS SOCIALES.—SI BIEN NORMALMENTE LAS CERTIFICACIONES ACREDITATIVAS DE LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS GENERALES DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS DEBEN EXPEDIRSE POR EL SECRETARIO CON EL VISTO BUENO DEL PRESIDENTE, ES INDUDABLE QUE CUANDO AMBOS CARGOS RECAEN EN UNA MISMA PERSONA, NO CABE NEGAR VALIDEZ A LAS CERTIFICACIONES EXPEDIDAS SÓLO POR ELLA, Y SI, COMO OCURRE EN EL PRESENTE CASO, EL SECRETARIO-PRESIDENTE ES A LA VEZ EL ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD, TAMPOCO PUEDE DECIRSE QUE EXISTA INCOMPATIBILIDAD PARA QUE, CON ESTE ÚLTIMO CARÁCTER, EJECUTE EL ACUERDO SOCIAL.

Resolución de 17 de abril de 1972 (B. O. del E. de 9 de junio).

A) *Antecedentes de hecho.*—Mediante escritura otorgada en Tarrasa, el 27 de octubre de 1969, ante el Notario don José Gabriel Erdozain Gaztelu, la sociedad «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.», representada por su Administrador, don Antonio Izquierdo Alcolea, en ejecución de acuerdo de Junta General Universal de Accionistas celebrada el 8 de enero anterior, segregó de una heredad que le pertenecía, sita en el término municipal de Viladecaballs, una parcela de terreno edificable de 7,5 metros de anchura por 20 de largo, o sea, 150 metros cuadrados, que vendió al matrimonio recurrente; en la citada escritura de compraventa se reseña la de constitución social de fecha 13 de febrero de 1967, en la que fue nombrado el Administrador por un plazo de cuatro años, y otra de rectificación de 9 de febrero de 1968, en la que se especifica que el plazo de duración del cargo de Administrador es de cinco años y no cuatro, como indicaba la precedente; se transcribió el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual: «La administración de la Sociedad y su representación en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, incluso el otorgamiento de poderes generales mercantiles y para

pleitos, corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, los que usarán el título de Gerente y, en todo caso, no incompatibles, según el Decreto-Ley de 13 de mayo de 1955», y como documento unido figura una certificación de una Junta Extraordinaria celebrada el 24 de octubre de 1969, en que se acordó por unanimidad «la venta de una parcela de terreno de 7,5 metros de anchura por 20 de largo, edificable según las normas de la Urbanización de T. I. U. R., S. A.», segregada de la finca matriz que se describe en la escritura de venta.

Presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrita la segregación a que se refiere el precedente documento en el tomo 1.497, libro 30, de Viladecaballs, folio 124, finca 1.421, inscripción 1.^a Respecto a la venta, habiéndose observado que entre las facultades del Administrador de la Compañía 'Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.', que se reseñan en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, único que se inserta en la escritura, no figura la de vender; que en el acuerdo de la Junta General de dicha Compañía de 8 de enero de 1969, que el señor Izquierdo manifiesta ejecutar, no se especifica ni la superficie métrica ni los linderos de la finca y que la certificación que de tal acuerdo se transcribe en la propia escritura no tiene validez por la incompatibilidad del que la expide al tratarse del propio señor Izquierdo, se suspende la inscripción y a solicitud del presentante tomo anotación de suspensión por el término de sesenta días a favor de Antonia Escudero Pérez y Jaime Segarra Bisbal, en los mismos tomo, folio y finca citados, anotación letra A.»

Se interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando que consta en la propia escritura ser objeto de la Compañía vendedora «la compraventa y explotación de terrenos», y en el transcrito artículo 14 de los Estatutos Sociales se dice que «la administración de la sociedad y su representación, en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderán solidariamente a un Administrador...»; que el objeto de la sociedad es la compraventa y explotación de terrenos, y el Administrador está facultado para todos los asuntos de giro y tráfico de la Empresa, al vender un terreno que pertenece a la misma no se puede hablar de carencia de facultad de vender; que en cuanto al segundo defecto señalado de no especificarse en el acuerdo de la Junta General de 8 de enero de 1969, ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, prescindiendo de la divergencia en la fecha, error puramente mecanografiado, aparece transcrita la certificación de la Junta General Extraordinaria de accionistas en que se acordó la venta de una parcela de 7,5 metros de ancho por 20 de largo, con cuyos datos puede obtenerse mediante una simple operación aritmética la superficie que echa de menos el Registrador; que si el funcionario calificador admite la inscripción de la segregación será porque ha identificado la finca, y en tal supuesto no es admisible que rechace la inscripción de la venta; que en cuanto al último apartado de la nota que atribuye incompatibilidad para firmar la certificación al señor Izquierdo, resulta de la propia escritura que la sociedad vendedora es una compañía anónima con sólo dos socios, que constituyen válidamente la Junta General Extraordinaria y acuerdan por unanimidad la venta, por lo que lógicamente no existe incompatibilidad al no haber otros socios para certificar, y que, como fundamentos legales citaba los artículos 18, 19 y 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.

El Registrador informó: Que no ha denegado la inscripción, sino que sólo la ha suspendido, por considerar subsanables los defectos observados; que el objeto social se indica en la comparecencia de la escritura de forma vaga e imprecisa, sin que estime suficiente, en cuanto a las facul-

tades del Administrador para vender, la referencia en el artículo 14 de los Estatutos, único que se transcribe, al giro y tráfico de la Empresa; que si bien la Resolución de 16 de octubre de 1964 y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1969 admiten la capacidad jurídica de las sociedades para realizar actos no comprendidos en su objeto social, cuando no están comprendidos en el giro y tráfico de la Empresa, exigen acuerdo específico tomado en Junta General; que reciente jurisprudencia del Centro Directivo y del Tribunal Supremo (Resolución de 24 de junio de 1968 y Sentencia de 20 de abril de 1960) se hacen eco de las modernas orientaciones tendentes a separar el tratamiento de la gran sociedad anónima y la pequeña sociedad con escaso número de socios—a veces sólo dos—, en la cual, dadas sus especiales características, las normas legales deben aplicarse con gran flexibilidad y prudencia para facilitar su funcionamiento y evitar todo posible perjuicio a uno de los socios; que por dichos motivos no se pueden considerar como auténticos ni el acta de la Junta universal, celebrada, según se dice en la escritura, el 8 de enero de 1969, y según la certificación inserta literalmente el 24 de octubre de dicho año, ni tal certificación; que la señalada diferencia de fechas induce también a pensar en su falta de autenticidad, tanto más cuanto que lo mismo el acta que la certificación contienen sólo la firma del señor Izquierdo, que es el socio a quien se faculta para vender, faltando la firma de otro socio, todo ello con infracción de lo dispuesto en los artículos 24, 61 y demás concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, y que, en cuanto a la falta de expresión de linderos y superficie métrica de la finca, si bien en la escritura se cumple lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, no ocurre así en el acuerdo de la Junta en que se basaba la venta, lo que impide saber si la finca que se autoriza a vender es o no la misma que se describe en la escritura, pues aparte de no consignarse los linderos de lo vendido, no basta, a efectos de identificación en su cabida, dar dos medidas lineales, que según la forma del polígono darán resultado distinto.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente.

Al haberse omitido el preceptivo informe notarial fue solicitado el mismo y el fedatario que autorizó el instrumento expuso: Que si bien no resulta claro, a veces, qué debe entenderse por giro y tráfico de una empresa, en el presente caso aparece claro el objeto social al decirse en la escritura que es «la compra, venta y explotación de terrenos mediante su urbanización, tanto para zonas industriales como para urbanas, construcciones de inmuebles y cualquier otra actividad que tenga similitud con las indicadas»; que aunque los Estatutos se hubieran limitado a decir simplemente que la administración y representación de la Sociedad se encomendaba a un Administrador, sin especificar sus facultades, su representación se extendería a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la empresa, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 76 de la Ley de 17 de julio de 1951, que regula las sociedades anónimas; que dicho precepto formula con carácter absoluto el principio del ámbito legal de la representación, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el Administrador en sus relaciones internas con la Sociedad; que así lo entiende también la doctrina, por lo que carece de fundamento legal la razón que alega el Registrador para suspender la inscripción, de no figurar entre las facultades del Administrador, en el artículo estatutario transcrito en la escritura, «la de vender»; que a mayor abundamiento existe acuerdo de la Junta General Universal de accionistas adoptado por los dos únicos socios existentes entonces, el señor Izquierdo y su esposa, doña Nuria Bolet Solá, para la venta de parcelas, sin que a juicio del informante sea necesario describirlas

con todo detalle, puesto que se indica el número de las mismas en el plano particular de la finca, acuerdo que al proceder de órgano soberano y supremo de la Sociedad debe cumplirse, por no ser contrario a la Ley ni a la moral, y que carece de fundamento igualmente la incompatibilidad que señala el Registrador para expedir el Administrador la certificación que acredita dicho acuerdo, ya que sólo existían los dos socios citados. Y la Dirección General confirma el auto apelado, que revocó la nota del Registrador, en virtud de la siguiente doctrina.

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros.*—Vistos los artículos 11, 24, 61 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, y las Resoluciones de este Centro de 19 de diciembre de 1942, 6 de diciembre de 1954, 5 de noviembre de 1956 y 16 de octubre de 1964.

Considerando que el primero de los defectos atribuidos en la nota calificadora a la escritura hace referencia a que entre las facultades del Administrador de la sociedad anónima vendedora, que se reseñan en el artículo 14 de los Estatutos y que se ha insertado en la mencionada escritura, no figura la de vender, y además, resulta de dicho artículo que la representación de la sociedad «en juicio y fuera de él para todos los asuntos de su giro y tráfico» corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, según disponga la Junta General, por lo que la cuestión planteada en primer lugar consiste en resolver si para la venta formalizada tenía el Administrador las facultades suficientes para actuar en nombre de la sociedad.

Considerando que una de las finalidades que cumple la necesidad de determinar el objeto social en los Estatutos de la sociedad anónima, establecida en el artículo 11, número 3, apartado b), de la Ley de 17 de julio de 1951, es precisamente la de que dicho objeto social concrete el límite de las facultades de representación de los Administradores, al establecer el artículo 76 de la citada Ley que «la representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejo de Administración», y que «en todo caso, la representación de la sociedad se extenderá a todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa», expresión esta última que debe entenderse sustancialmente equiparada a la de objeto social.

Considerando que en la escritura calificada, y a los efectos de delimitar el ámbito de la representación del Administrador, se ha hecho constar en la comparecencia, al expresar el concepto en que intervienen los otorgantes, que el objeto social de la entidad vendedora es «la compra-venta y explotación de terrenos mediante su urbanización, tanto para zonas industriales como para urbanas, construcciones de inmuebles y cualquier otra actividad que tenga similitud con las indicadas», y como, además, el Notario autorizante afirma que tiene a la vista la escritura de constitución de la sociedad y los datos de su inscripción en el Registro Mercantil, de todo ello resulta que el objeto social aparece suficientemente determinado en el título calificado y que el Administrador único ha actuado dentro de sus facultades representativas, por lo que no adolece la escritura del primero de los defectos señalados.

Considerando que el segundo defecto plantea el problema de si la finca que ha sido objeto de segregación y venta en la escritura calificada se corresponde con la que en acuerdo de la Junta General de la Sociedad se autorizó al Administrador para transmitir, y no parece que en este aspecto haya dificultad para su identificación con los datos que se aportan, no completos, pero sí suficientes, ya que en la certificación incorporada se concreta plenamente la finca principal y se indican las medidas

lineales que permiten determinar la superficie de la parcela segregada, y el mismo funcionario calificador lo ha entendido así al practicar la inscripción de la segregación, por lo que, al no haber ninguna duda sobre esta cuestión, no hay obstáculo para la posterior inscripción de la compraventa, dado que en la descripción de la finca en la escritura se han completado las circunstancias exigidas por el artículo 9 de la Ley y 51 de su Reglamento.

Considerando que el tercero de los defectos hace referencia a la validez de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de una sociedad anónima, expedida exclusivamente por el Secretario-Presidente de la misma, que es a la vez el Administrador compareciente en la escritura mediante la cual se ejecuta dicho acuerdo, estando la Sociedad integrada únicamente por dos socios, uno de ellos el citado Secretario-Presidente, y habiendo adoptado ambos el acuerdo por unanimidad.

Considerando que si bien normalmente las certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Juntas Generales de las sociedades anónimas deben expedirse por el Secretario con el visto bueno del Presidente, es indudable que cuando ambos cargos recaen en una misma persona, no cabe negar validez a las certificaciones expedidas sólo por ella, y si, como ocurre en el presente caso, el Secretario-Presidente es a la vez el Administrador único de la Sociedad, tampoco puede decirse que exista incompatibilidad para que, con este último carácter, ejecute el acuerdo social.

14. *Resolución de 25 de abril de 1972 (B. O. del E. de 27 de mayo).*

A) *Antecedentes de hecho.*—Mediante escritura otorgada en Tarrasa, el 10 de enero de 1969, ante el Notario don José Gabriel Erdozain Gaztelu, la Sociedad «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.», representada por su Administrador, don Antonio Izquierdo Alcolea, en ejecución de acuerdo de Junta General Universal de accionistas celebrada el 8 de enero del mismo año (según certificación expedida el 10), segregó una heredad que le pertenecía, sita en el término municipal de Viladecaballs, una parcela de terreno edificable de 7,5 metros de anchura por 20 de largo, o sea, 150 metros cuadrados (parcela número 86 del plano particular de la Compañía vendedora), que vendió al matrimonio recurrente; que en la citada escritura de compraventa se reseña la de constitución social de fecha 13 de febrero de 1967, en la que fue nombrado el Administrador por un plazo de cuatro años, y otra de rectificación, de 9 de febrero de 1968, en la que se especifica que el plazo de duración del cargo de Administrador es de cinco años y no cuatro, como indicaba la precedente; que se transcribió el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual «la administración de la Sociedad y su representación en juicio y fuera de él para todos los asuntos de su giro y tráfico, incluso el otorgamiento de poderes generales mercantiles y para pleitos, corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, los que usarán el título de Gerente y, en todo caso, no incompatibles, según el Decreto-Ley de 13 de mayo de 1955, y que, como documento unido figura una certificación de una Junta Extraordinaria celebrada el 8 de enero de 1969, en que se acordó por unanimidad «la venta de una parcela de terreno de 7,5 metros de anchura por 20 de largo, edificable según las normas de la Urbanización de TIURSA», segregada de la finca matriz, que se describe en la escritura de venta.

Presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente

documento, por lo que respecta a la segregación, en el tomo 1.497, libro 30, de Viladecaballs, folio 130, finca 1.423, inscripción 1.ª Respecto a la venta, habiéndose observado que entre las facultades del Administrador de la Compañía 'Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.', que se reseña en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, único que se inserta en la escritura, no figura la de vender; que en el acuerdo que en la Junta General de dicha Compañía, a 8 de enero de 1969, que el señor Izquierdo manifiesta ejecutar, no se especifican ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, y que la certificación que de tal acuerdo se transcribe en la propia escritura, no tiene validez por la incompatibilidad del que la expide, al tratarse del propio señor Izquierdo; se ha suspendido la inscripción, y a solicitud del presentante, se ha tomado anotación de suspensión por el término de sesenta días a favor de Jaime Segarra Bisbal y Antonia Escudero Pérez, en los mismos tomo, folio y finca citados, anotación letra A.»

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación, alegando que consta en la propia escritura ser objeto de la Compañía vendedora «la compraventa y explotación de terrenos», y en el transcrito artículo 14 de los Estatutos Sociales se dice que «la administración de la Sociedad y su representación, en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderán solidariamente a un Administrador...»; que si el objeto de la Sociedad es la compraventa y explotación de terrenos y el Administrador está facultado para todos los asuntos de giro y tráfico de la Empresa, al vender un terreno que pertenece a la misma no se puede hablar de carencia de facultad de vender; que en cuanto al segundo defecto señalado de no especificarse en el acuerdo de la Junta General ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, aparece transcrita la certificación de la Junta General Extraordinaria de accionistas en que se acordó la venta de una parcela de 7,5 metros de ancho por 20 de largo, con cuyos datos puede obtenerse, mediante una simple operación aritmética, la superficie que echa de menos el Registrador; que si el funcionario calificador admite la inscripción de la segregación será porque ha identificado la finca y en tal supuesto no es admisible que rechace la inscripción de la venta; que en cuanto al último apartado de la nota, que atribuye incompatibilidad para firmar la certificación al señor Izquierdo, resulta de la propia escritura que la Sociedad vendedora es una compañía anónima con sólo dos socios, que constituyen válidamente la Junta General Extraordinaria y acuerdan por unanimidad la venta, por lo que lógicamente no existe incompatibilidad al no haber otros socios para certificar, y que, como fundamentos legales, cita los artículos 18, 19 y 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguiente de su Reglamento.

El Registrador informó que el objeto social se indica en la comparecencia de la escritura en forma vaga e imprecisa, sin que estime suficiente, en cuanto a las facultades del Administrador para vender, la referencia en el artículo 14 de los Estatutos, único que se transcribe al giro y tráfico de la Empresa; que si bien la Resolución de 16 de octubre de 1964 y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1969 admiten la capacidad jurídica de las sociedades para realizar actos no comprendidos en su objeto social, cuando cae fuera del giro y tráfico de la Empresa exigen acuerdo específico tomado en Junta General; que coinciden en ello el Administrador y el Notario autorizante al decir en la escritura que aquél ejecuta acuerdo de la Junta Universal de accionistas celebrada el 8 de enero de 1969, con lo cual se entra en el verdadero fondo de la cuestión; que reciente jurisprudencia del Centro Directivo y del Tribunal Supremo (Resolución de 24 de junio de 1968 y Sentencia de 20 de abril de 1960) se hacen eco de las modernas orientaciones, ten-

dentes a separar el tratamiento de la gran Sociedad Anónima y la pequeña Sociedad con escaso número de socios—a veces sólo dos—, en la cual, dadas sus especiales características, las normas legales deben aplicarse con gran flexibilidad y prudencia para facilitar su funcionamiento y evitar todo posible perjuicio a uno de los socios; que por dichos motivos no se pueden considerar como auténticos ni el acta de la Junta Universal ni la correspondiente certificación inserta literalmente en la escritura firmada sólo por el señor Izquierdo, en su consideración de Secretario-Presidente, sin el visto bueno del otro socio, con lo sencillo que hubiera sido que firmase también ambos documentos, todo ello con infracción de lo dispuesto en los artículos 24 y 61 de la Ley de Sociedades Anónimas, y que, en cuanto a la falta de expresión de linderos y superficie métrica de la finca, si bien en la escritura se cumple lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, no ocurre así en el acuerdo de la Junta en que se basaba la venta, lo que impide saber si la finca que se autoriza a vender es o no la misma que se describe en la escritura, pues aparte de no consignarse los linderos de lo vendido, no es suficiente, a efectos de identificación en cuanto a la cabida, dar dos medidas lineales, que, según la forma del polígono, producirán resultado distinto.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente.

Al haberse omitido el preceptivo informe notarial fue solicitado el mismo y el fedatario que autorizó el instrumento expuso: Que si bien no resulta claro, a veces, qué debe entenderse por giro y tráfico de una empresa, en el presente caso aparece claro el objeto social al decirse en la escritura que es «la compra, venta y explotación de terrenos mediante su urbanización, tanto para zonas industriales como para urbanas, construcciones de inmuebles y cualquier otra actividad que tenga similitud con las indicadas»; que aunque los estatutos se hubieran limitado a decir simplemente que la administración y representación de la Sociedad se encomendaba a un Administrador, sin especificar sus facultades, su representación se extendería a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la Empresa, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 76 de la Ley de 17 de julio de 1951, que regula las Sociedades Anónimas; que dicho precepto formula con carácter absoluto el principio del ámbito legal de la representación, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el Administrador en sus relaciones internas con la Sociedad; que así lo entiende también la doctrina, por lo que carece de fundamento legal la razón que alega el Registrador para suspender la inscripción de no figurar entre las facultades del Administrador, en el artículo estatutario transcrito en la escritura, «la de vender»; que a mayor abundamiento existe acuerdo de la Junta General Universal de accionistas adoptado por los dos únicos socios existentes entonces, el señor Izquierdo y su esposa, doña Nuria Bolet Solá, para la venta de parcelas, sin que, a juicio del informante, sea necesario describirlas con todo detalle, puesto que se indica el número de las mismas en el plano particular de la finca, acuerdo que al proceder de órgano soberano y supremo de la Sociedad debe cumplirse, por no ser contrario a la Ley ni a la moral, y que carece de fundamento igualmente la incompatibilidad que señala el Registrador para expedir el Administrador la certificación que acredita dicho acuerdo, ya que sólo existían los dos socios citados. Y la Dirección General confirma el auto apelado, que revocó la nota del Registrador, en virtud de la siguiente doctrina.

B) Doctrina de la Dirección General de los Registros.—Vistos los artículos 11, 24, 61 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de

julio de 1951; 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, y las Resoluciones de este Centro de 19 de diciembre de 1942, 6 de diciembre de 1954, 5 de noviembre de 1956, 16 de octubre de 1964 y 17 de abril de 1972.

Considerando que este recurso aparece planteado entre los mismos recurrentes y el mismo Registrador y tiene, además, idéntico contenido y ha sido definido con los mismos argumentos que el resuelto por este *Centro directivo el 17 de abril de 1972*, en donde declaró: *a)* que en la venta formalizada en la escritura discutida tenía el Administrador facultades suficientes para obrar en nombre de la Sociedad por estar el acto concluido dentro del giro o tráfico de la Empresa, al ser su objeto social la compraventa de terrenos, lo que le autorizaba para realizarlo válidamente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11-3.º y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas; *b)* que la descripción de la finca segregada y vendida reúne las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y que al resultar plenamente identificado el inmueble, y el mismo funcionario calificador lo ha entendido así al inscribir la segregación realizada, no hay obstáculo para inscribir igualmente la posterior venta, y *c)* que si bien normalmente las certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Juntas Generales de las Sociedades Anónimas deben expedirse por el Secretario con el visto bueno del Presidente, es indudable que cuando ambos cargos recaen en una misma persona, no cabe negar validez a las certificaciones expedidas sólo por ella, y si, como ocurre en el presente caso, el Secretario-Presidente es a la vez el Administrador único de la Sociedad, tampoco puede decirse que exista incompatibilidad para que con este último carácter ejecute el acuerdo social.

15. *Resolución de 26 de abril de 1972 (B. O. del E. de 9 de junio).*

A) Antecedentes de hecho.—Por escritura otorgada en Tarrasa, el 29 de enero de 1969, ante el Notario don José Gabriel Erdozain Gaztelu, la Sociedad «Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.», representada por su Administrador, don Antonio Izquierdo Alcolea, en ejecución de acuerdo de Junta General Universal de accionistas celebrada el 8 de enero de dicho año 1969 (según certificación expedida el 28), segregó de una heredad que le pertenecía, sita en el término de Viladecaballs, una parcela de terreno edificable de 5 metros de ancho por 20 de fondo, o sea, 100 metros cuadrados (parcela número 74 del plano particular de la Compañía propietaria), que vendió a doña Dominica Casanova Tello; que en la citada escritura de compraventa se reseña la de constitución social de fecha 13 de febrero de 1967, en la que fue nombrado el Administrador por un plazo de cuatro años, y otra de rectificación de 9 de febrero de 1968, en la que se especifica que el plazo de duración del cargo de Administrador es de cinco años y no cuatro, como indicaba la precedente: que se transcribió el artículo 14 de los Estatutos Sociales, según el cual «la administración de la Sociedad y su representación, en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, incluso el otorgamiento de poderes generales mercantiles y para pleitos, corresponderá solidariamente a un mínimo de un Administrador y a un máximo de cuatro, los que usarán el título de Gerente, y, en todo caso, no incompatibles, según el Decreto-Lev de 13 de mayo de 1955», y que, como documento unido, figura una certificación, fecha 28, de la Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de enero de 1969, en que se acordó por unanimidad «la

venta de una parcela de terreno de 5 metros de anchura por 20 de largo, edificable según las normas de la Urbanización TIURSA», segregada de la finca matriz, que se describe en la escritura de venta.

Presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el presente documento respecto a la segregación en el tomo 1.497, libro 30, de Viladecaballs, folio 133, finca 1.424, inscripción 1.ª Respecto a la venta, observándose que entre las facultades del Administrador de la Compañía 'Terrenos Industriales y Urbanos, S. A.', que se reseña en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, único que se inserta en la escritura, no figura la de vender; que en el acuerdo de la Junta General de dicha Compañía de 8 de enero de 1969, que el señor Izquierdo manifiesta ejecutar, no se especifican ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, y que la certificación que de tal acuerdo se transcribe en la propia escritura no tiene validez por la incompatibilidad del que la escribe, al tratarse del propio señor Izquierdo, se ha suspendido la inscripción y, a solicitud del presentante, se ha tomado anotación de suspensión por el término de sesenta días a favor de Dominica Casanova Tello, en los mismos tomo, folio y finca citados, anotación letra A.»

Interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando que consta en la propia escritura ser objeto de la Compañía vendedora «la compraventa y explotación de terrenos», y en el transcrito artículo 14 de los Estatutos Sociales se dice que «la administración de la Sociedad y su representación, en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro y tráfico, corresponderá solidariamente a un Administrador...»; que si el objeto de la Sociedad es la compraventa y explotación de terrenos y el Administrador esta facultado para todos los asuntos de giro y tráfico de la Empresa, al vender un terreno que pertenece a la misma, no se puede hablar de carencia de facultad de vender; que en cuanto al segundo defecto señalado de no especificarse el acuerdo de la Junta General, ni la superficie métrica ni los linderos de la finca, aparece transcrita la certificación de la Junta General Extraordinaria de accionistas, en que se acordó la venta de una parcela de 5 metros de ancho por 20 de largo, con cuyos datos puede obtenerse, mediante una simple operación aritmética, la superficie que echa de menos el Registrador; que si el funcionario calificador admite la inscripción de la segregación será porque ha identificado la finca, y en tal supuesto, no es admisible que rechace la inscripción de la venta; que en cuanto al último apartado de la nota, que atribuye incompatibilidad para firmar la certificación al señor Izquierdo, resulta de la propia escritura que la Sociedad vendedora es una Compañía Anónima con sólo dos socios, que constituyen válidamente la Junta General Extraordinaria y acuerdan por unanimidad la venta, por lo que lógicamente no existe incompatibilidad al no haber otros socios para certificar, y que como fundamentos legales citaba los artículos 18, 19 y 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.

El Registrador informó que el objeto social se indica en la comparecencia de la escritura de forma vaga e imprecisa, sin que estime suficiente, en cuanto a las facultades del Administrador para vender, la referencia en el artículo 14 de los Estatutos, único que se transcribe, al giro y tráfico de la Empresa; que si bien la Resolución de 16 de octubre de 1964 y Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1969 admiten la capacidad jurídica de las sociedades para realizar actos no comprendidos en su objeto social, cuando caen fuera del giro y tráfico de la Empresa exigen acuerdo específico tomado en Junta General; que coincide en ello el Administrador y el Notario autorizando al decir en la escritura que aquél ejecuta acuerdo de la Junta Universal de accionistas

—celebrada el 8 de enero de 1969, según la escritura, y el 25 del mismo mes y año, según la certificación inserta en ella—, con lo cual se entra en el verdadero fondo de la cuestión; que reciente jurisprudencia del Centro Directivo y del Tribunal Supremo (Resolución de 24 de junio de 1968 y Sentencia de 20 de abril de 1960) se hacen eco de las modernas orientaciones tendentes a separar el tratamiento de la gran Sociedad Anónima y la pequeña Sociedad con escaso número de socios—a veces sólo dos, en la cual, dadas sus especiales características, las normas legales deben aplicarse con gran flexibilidad y prudencia para facilitar su funcionamiento y evitar todo posible perjuicio a uno de los socios; que por dichos motivos no se pueden considerar como auténticos ni en el acta de la Junta Universal ni la correspondiente certificación inserta literalmente en la escritura firmada sólo por el señor Izquierdo, en su consideración de Secretario-Presidente, sin el visto bueno del otro socio, con lo sencillo que hubiese sido que firmase también ambos documentos, todo ello con infracción de lo dispuesto en los artículos 24 y 61 de la Ley de Sociedades Anónimas, y que, en cuanto a la falta de expresión de linderos y superficie métrica de la finca, si bien en la escritura se cumple lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, no ocurre así en el acuerdo de la Junta en que se basaba la venta, lo que impide saber si la finca que se autoriza a vender es o no la misma que se describe en la escritura, pues aparte de no consignarse los linderos de lo vendido, no es suficiente, a efectos de identificación en cuanto a la cabida, dar dos medidas lineales, que, según la forma del polígono, producirán un resultado distinto.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente.

Al haberse omitido el preceptivo informe notarial fue solicitado el mismo y el fedatario que autorizó el instrumento expuso: Que si bien no resulta claro, a veces, qué debe entenderse por giro y tráfico de una empresa, en el presente caso aparece claro el objeto social al decirse en la escritura que es «la compra, venta y explotación de terrenos mediante su urbanización, tanto para zonas industriales como para urbanas, construcciones de inmuebles y cualquier otra actividad que tenga similitud con las indicadas»; que aunque los estatutos se hubieran limitado a decir simplemente que la administración y representación de la Sociedad se encomendaba a un Administrador, sin especificar sus facultades, su presentación se extendería a todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la Empresa, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 76 de la Ley de 17 de julio de 1951, que regula las sociedades anónimas; que dicho precepto formula con carácter absoluto el principio del ámbito legal de la representación, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el Administrador en sus relaciones internas con la Sociedad; que así lo entiende también la doctrina, por lo que carece de fundamento legal la razón que alega el Registrador para suspender la inscripción, de no figurar entre las facultades del Administrador, en el artículo estatutario transcrito en la escritura, «la de vender»; que a mayor abundamiento existe acuerdo de la Junta General Universal de accionistas, adoptado por los dos únicos socios existentes entonces, el señor Izquierdo y su esposa, doña Nuria Bolet Solá, para la venta de parcelas, sin que, a juicio del informante sea necesario describirlas con todo detalle, puesto que se indica el número de las mismas en el plano particular de la finca, acuerdo que al proceder de órgano soberano y supremo de la Sociedad debe cumplirse, por no ser contrario a la Ley ni a la moral, y que carece de fundamento igualmente la incompatibilidad que señala el Registrador para expedir el Administrador la certificación que acredita dicho acuerdo, ya que sólo existían los dos socios citados.

Y la Dirección General confirma el auto apelado, que revocó la nota del Registrador, en virtud de la siguiente doctrina.

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros.*—Vistos los artículos 11, 24, 61 y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución; la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, y las Resoluciones de este Centro de 19 de diciembre de 1942, 6 de diciembre de 1954, 5 de noviembre de 1956, 16 de octubre de 1964 y 17 de abril de 1972.

Considerando que este expediente plantea la misma cuestión, que es defendida, además, con idénticos argumentos jurídicos, que las resueltas por las Resoluciones de 17 y 25 de abril de 1972, que declararon: a) que en la venta formalizada en la escritura discutida tenía el Administrador facultades suficientes para obrar en nombre de la Sociedad por estar el acto concluido dentro del giro o tráfico de la Empresa, al ser su objeto social la compraventa de terrenos, lo que le autorizaba para realizarlo válidamente, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 11-3.º y 76 de la Ley de Sociedades Anónimas; b) que la descripción de la finca segregada y vendida reúne las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y que al resultar plenamente identificado el inmueble—y el mismo funcionario calificador lo ha entendido así al inscribir la segregación realizada—no hay obstáculo para inscribir igualmente la posterior venta, y c) que si bien normalmente las certificaciones acreditativas de los acuerdos de las Juntas Generales de las Sociedades Anónimas deben expedirse por el Secretario con el visto bueno del Presidente, es indudable que cuando ambos cargos recaen en una misma persona, no cabe negar validez a las certificaciones expedidas sólo por ella, y si, como ocurre en el presente caso, el Secretario-Presidente es a la vez el Administrador único de la Sociedad, tampoco puede decirse que exista incompatibilidad para que con este último carácter ejecute el acuerdo social.

C) *COMENTARIO.*—Las diferentes cuestiones objeto de las Resoluciones que anteceden, pueden, a nuestro juicio, reducirse a las siguientes:

- Si las facultades del Administrador de la Sociedad vienen exclusivamente determinadas por el objeto social consignado en los Estatutos de la misma.
- Si la facultad de certificar de los acuerdos de Junta puede corresponder al Secretario-Presidente o existe incompatibilidad para ello por concurrir ambos cargos en una misma persona.
- Si se cumple o no lo previsto en el artículo 9 de la Ley y 51 del Reglamento—relativos a la exigencia de determinar la superficie de la finca con arreglo al sistema métrico decimal—cuando únicamente se expresan las medidas lineales de frente y fondo.

Respecto de la primera de las cuestiones apuntadas es indudable la equiparación de las expresiones «giro o tráfico» con la de objeto social, ya que con tal analogía se quiere simplemente indicar el techo máximo de actuación lícita de la Sociedad, de manera que ésta sólo pueda acometer válidamente aquellas operaciones que le sean propias por estar comprendidas dentro de su objeto.

Pero en el presente caso, el recelo del Registrador que califica está justificado. En la escritura presentada sólo se transcribe el artículo 14 de los Estatutos Sociales en su dicción literal: «La administración de la Sociedad y su representación, en juicio y fuera de él, para todos los asuntos de su giro o tráfico...» La interpretación de esta norma estatuta-

ria nos lleva a considerar que el Administrador goza de facultades: de administración indudablemente, como su propio nombre indica; de representación, incluso con la facultad de otorgar poderes; pero ¿las tiene de disposición? Normalmente, en la vida de la Sociedad, todas las facultades de administración y disposición están subsumidas dentro de la figura del Consejo de Administración, órgano que es soberano para actuar sin límite dentro del giro o tráfico de la Sociedad, o sea, dentro de su objeto social. En las grandes sociedades—y ésta es la perspectiva contemplada por nuestra Ley de Sociedades Anónimas—suele existir la figura del Consejo-Delegado investido de todas o de alguna de las facultades del Consejo salvo las de carácter indelegable. Mas esto no quiere indicar que el Consejero-Delegado sea omnímodo, sino que tiene un límite determinado por la previa delegación a su favor. En la pequeña Sociedad, carente de adecuada regulación en nuestro Derecho positivo, propiamente no existe Consejo de Administración, se habla de Administrador y, en consecuencia, todas las facultades corresponden a la Junta General de los socios, siendo los Estatutos Sociales los que habrán de determinar en cada caso concreto el contenido y alcance de las facultades de gestión atribuidas a los Administradores. Estos, sean únicos o colegiados—Consejo de Administración—, normalmente cuentan con un trío de facultades—administración, disposición y representación—. Pero así como las facultades de representación creemos no pueden cercenarse al Administrador único, ya que esto equivaldría a desvirtuar su naturaleza, si los Estatutos y la Junta General son enteramente libres para decidir acerca de la disposición en el sentido de atribuirla con mayor o menor amplitud al Administrador. Por ello, al establecerse en el artículo 14 de los Estatutos las facultades de administración y representación en favor del Administrador único, cabe la duda racional de si tal administración incluye los actos de disposición del patrimonio social o si, por estar limitada la actuación del Administrador, será la propia Junta General la que ejecute los actos dispositivos. Ante la duda, ésta parece ser la solución prudente y adecuada, pero lo que ocurre en el presente caso es que, además, existe un acuerdo adoptado en Junta General facultando al Administrador para la disposición que de por sí elimina toda incertidumbre.

La deficiente regulación de las Sociedades Anónimas familiares o de escasa cuantía económica obliga también a la actuación de una misma persona en una dualidad de funciones, que, según la propia Ley, se atribuyen a diferentes cargos. Es un tanto anómalo que si la Ley exige que las certificaciones de los acuerdos adoptados en Juntas Generales se expidan por el Secretario con el visto bueno del Presidente, caso típico contemplado por la Ley de actuación del Consejo de Administración, se vengan a exigir estos mismos requisitos para aquellos casos en que no existe Consejo. Si la Sociedad es reducida en cuanto al número de miembros, es indudable que lo que interesa es el acuerdo de la Junta decisorio de las operaciones a realizar. Este acuerdo de Junta es lógico que pueda consignarse en certificación expedida por el socio Secretario-Presidente, ya que ello no entraña ningún vicio para la validez y eficacia del acuerdo certificado.

Finalmente, respecto del cumplimiento de lo exigido por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, constituye una práctica, a nuestro juicio, viciosa y muy frecuente, la de que en la descripción de las fincas sujetas a Registro el título se limite a establecer los linderos de frente y fondo, obligando al Registrador, si quiere sujetarse estrictamente a lo dispuesto en la Ley, a realizar la operación aritmética que ofrezca el resultado de la extensión superficial de la finca. Pero esto no es lo grave; suele ocurrir, y es el caso más frecuente, que las fincas no ofrezcan una figura regular, siendo por eso más complicado determinar

su área. Ello quiere decir que las fincas así descritas si acuden al Registro e ingresan en él, no están delimitadas en cuanto a una característica tan esencial como la de su extensión, que puede dar entrada en el Registro a una serie de fincas con total incumplimiento del principio de especialidad; que puede originar una serie de problemas posteriores respecto de las sucesivas segregaciones que de la finca inscrita se realicen; y que puede hacer ingresar en el Registro excesos de cabida no justificados con violación de lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento. Por ello, aunque el principio de la fe pública no actúa respecto de circunstancias físicas de la finca, entre ellas su superficie, es indudable que si lo hacen los restantes principios del sistema, y además se quiera o no, el Registro cada día está más inclinado hacia el campo de la realidad física de los inmuebles, especialmente en zonas urbanizadas y, sin duda alguna, en las ciudades. En consecuencia, permitir el acceso al Registro de fincas no delimitadas en cuanto a su extensión, supone un paso atrás en el desarrollo e interpretación de nuestro Derecho Registral.

E. F. C.