

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1028** *Resolución de 21 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Salamanca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una cesión de inmuebles en pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don J. C. J. I., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Salamanca número 2, don Joaquín José Rodríguez Hernández, por la que se suspende la inscripción de una cesión de inmuebles en pago de deuda.

Hechos

I

Por el notario de Salamanca, don Carlos Hernández Fernández-Canteli se autorizó el día 4 de diciembre de 2012 escritura pública de cesión para [sic] pago de deuda.

De copia del acta de la junta de la sociedad «Residencial Aldearrubia, S.L.», que constaba incorporada al instrumento público, celebrada el día 18 de diciembre de 2012 resultaba que la misma se celebró con la presencia de la totalidad de los socios quienes, por unanimidad, acordaron, en lo que ahora interesa, el acuerdo siguiente: «Primero: Aprobar el reparto de parcelas entre los socios conforme al cuadro anexo número 1, manteniendo la sociedad Residencial Aldearrubia, S.L. las parcelas... referenciadas en el cuadro anexo número 1, para la atención de futuras obligaciones de la sociedad. Segundo: aprobar la libre disposición por cada socio de las parcelas asignadas conforme a lo dispuesto en el punto anterior, autorizándose a cada uno de los socios en relación a las parcelas que le han sido asignadas conforme al cuadro anexo número 1, a proceder a la adjudicación directa en su favor, a proceder a su venta directa a terceros, y a otorgar hipoteca a favor de entidad financiera sobre las fincas que le han sido asignadas, sin que la dicha autorización implique en ningún caso aval o garantía adicional para el resto de socios...»

Según el anexo n.º 1, cuadro reparto de parcelas, que constaba a continuación, las parcelas objeto de la escritura (M4-04 y M4-05), le corresponden a la sociedad «Gobercons, S.L.».

Posteriormente, por el mismo notario, se autorizó escritura de rectificación, aclaración y complemento el día 16 de julio de 2013. De copia del acta de la junta de la sociedad «Residencial Aldearrubia, S.L.», celebrada el día 17 de abril de 2013, incorporada a la escritura, resultaba que la misma se celebró con la presencia de la totalidad de los socios quienes, por unanimidad, acordaron, en lo que ahora interesa el acuerdo siguiente: «Ratificar el acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil doce, y recogido en el Punto Segundo, según el cual «Se aprueba la libre disposición de las parcelas asignadas conforme al Punto Primero del citado Acta, autorizándose a cada uno de los socios, en relación a las parcelas que le han sido asignadas conforme a Cuadro Anexo número 1, a proceder a la adjudicación directa en su favor, a proceder a su venta directa a terceros, y a otorgar hipoteca a favor de entidad financiera sobre las fincas que le han sido asignadas, sin que la citada autorización implique en ningún caso aval o garantía adicional para el resto de socios. Para la elevación a público ante Notario de cualquiera de las operaciones referenciadas en el punto anterior, se autoriza la representación de la Sociedad Residencial Aldearrubia S.L., mediante la firma de dos socios.» Se ratifica que este

acuerdo no implica la transmisión de la parcelas a favor de los socios, sino una mera asignación para los casos en que proceda la aplicación de los acuerdos en relación a la adjudicación directa en su favor, a su venta directa a terceros, y a otorgar hipoteca a favor de entidad financiera sobre las fincas que le han sido asignadas, sin que la citada autorización implique en ningún caso aval o garantía adicional para el resto de socios».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Salamanca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Joaquín Rodríguez Hernández, registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de Salamanca. Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Presentada en este Registro el veinticuatro de julio de dos mil dieciocho bajo el asiento 59 del Tomo 75 del Diario de Operaciones, copia de la escritura otorgada en Salamanca el cuatro de diciembre de dos mil doce ante el Notario don Carlos Hernández Fernández Canteli, número 2.728 de orden de su protocolo, en unión de la de rectificación, aclaración y complemento de la misma, autorizada por el mismo Notario el dieciséis de julio de dos mil trece, número 1.352 de protocolo.

Hechos

Las escrituras presentadas documentan la cesión que lleva a cabo «Residencial Aldearrubia, S.L.» de las fincas registrales 10.659 y 10.660 del Ayuntamiento de Aldearrubia, a la mercantil «Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L.», en pago de la deuda que con ésta mantiene «Gobercons, S.L.», saldando así parcialmente las deudas que con esta última sociedad reconoce tener «Residencial Aldearrubia, S.L.»

Fundamentos de derecho

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el registrador calificará bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan en el Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las Leyes que determinan las formas de los documentos», y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

Segundo. No se acompañan a la escritura objeto de calificación, certificaciones de las actas de las Juntas celebradas por la mercantil «Residencial Aldearrubia, S.L.», sino testimonio de las mismas, no siendo estos testimonios el documento adecuado para que los acuerdos produzcan efectos (artículos 107 a 109 del Reglamento del Registro Mercantil).

Tercero. Por acuerdos de la Juntas de «Residencial Aldearrubia, S.L.» de fechas dieciocho de octubre de dos mil doce y diecisiete de abril de dos mil trece, se aprueba la libre disposición por cada socio de las parcelas a él asignadas cuya inscripción se solicita, sin que conste el acuerdo de la cesión para pago ni en pago de deudas a favor del cesionario «Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L.», que es el negocio jurídico que se instrumenta en la escritura calificada.

Cuarto. No se acredita la representación, en la escritura de rectificación aclaración y complemento, de don P. L. G. A. como representante de la transmitente «Residencial Aldearrubia, S.L.» (artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario).

Calificación

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los fundamentos de derecho expuestos, suspendo la práctica de las inscripciones solicitadas:

1. Por no acompañarse certificaciones de las actas de las Juntas de la mercantil transmitente, expedidas por quienes estén facultados para ello.

2. Por no constar el acuerdo de cesión para pago de deudas llevada a cabo, adoptado por la sociedad cedente.

3. Por no acreditarse en la escritura de rectificación, aclaración y complemento aportada, la representación de don P. L. G. A. en nombre de «Residencial Aldearrubia, S.L.», ni intervenir en dicha escritura de rectificación representante alguno de «Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L.».

Salamanca, 14 de agosto de 2018.—El Registrador (firma ilegible).

Contra el presente acuerdo de calificación (...)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. J. I., en nombre y representación y como administrador solidario de la sociedad «Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L.», interpuso recurso el día 28 de septiembre de 2018 en virtud de escrito, en el que alegaba, resumida y exclusivamente en lo que afecta a la presente, lo siguiente:

Que el negocio plasmado en la escritura es una dación en pago de deuda ajena en el que concurren los requisitos establecidos por el artículo 1261 del Código Civil; Que el negocio es llevado a cabo por las sociedades «Residencial Aldearrubia, S.L.», como cedente, y «Carpintería Hermanos Jiménez Iglesias, S.L.», como adquirente, ocupando la posición deudora una tercera sociedad, «Gobercons, S.L.», que no es parte del negocio; Que, conforme al artículo 1158 del Código Civil, el deudor aprueba el negocio, pero habría desenvuelto los mismos efectos incluso si no fuera así; Que el registrador señala la no identificación de la deuda entre las sociedades «Residencial Aldearrubia, S.L.» y «Gobercons, S.L.», lo cual no afecta al negocio llevado a cabo, y Que, en cuanto a la causa, el registrador la pone en entredicho al dudar sobre el acuerdo de la sociedad cedente relativo a la cesión a sus socios, lo que es igualmente ajeno al negocio llevado a cabo.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 18 de octubre de 2018, revocando la nota de calificación en cuanto a los defectos señalados con los números 1 y 3 y ratificándose en cuanto al señalado como número 2, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que notificado, el notario autorizante del título calificado del recurso interpuesto, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 1284 del Código Civil; 160, 161, 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital; 10 de la Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 tendente a coordinar, para hacerlas equivalentes, las garantías exigidas en los Estados miembros a las sociedades definidas en el artículo 48, párrafo segundo, del Tratado, para proteger los intereses de socios y terceros; 124 y 185 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984, 24 de noviembre de 1989, 29 de noviembre de 2007, 17 de abril de 2008, 19 de junio de 2009 y 29 de julio de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986, 12 de mayo de 1989, 11 de noviembre de 1991, 11 de marzo de 1992, 8 y 12 de julio de 1993, 3 de octubre de 1994, 22 de abril de 1997, 17 de noviembre de 1998, 10 de mayo de 1999, 20 de abril y 15 de octubre de 2005, 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 20 de enero, 25 de marzo y 16 de junio de 2015 y 16 de abril de 2016.

1. Tras una primera presentación y calificación no impugnada de la escritura autorizada en primer lugar, se reitera la presentación junto a escritura de rectificación, aclaración y complemento dando lugar a la calificación impugnada. De los tres defectos señalados en su resolución por el registrador de la Propiedad los señalados en primer y tercer lugar son objeto de revocación al realizar el informe previsto por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Queda así circunscrito el objeto de la presente al segundo de los

defectos que hace referencia a la ausencia «del acuerdo de cesión para pago de deudas llevada a cabo, adoptado por la sociedad cedente». La calificación viene motivada (vid. fundamento de Derecho tercero de la resolución del registrador), porque los representantes de la sociedad cedente (administradores mancomunados), actúan en dicha condición y en ejecución de los acuerdos adoptados por la junta general de la sociedad que resultan transcritos en los hechos. A juicio del registrador el negocio llevado a efecto es distinto al adoptado en el acuerdo de la junta general.

2. Esta Dirección General no puede sostener la resolución del registrador. Actuando los dos administradores mancomunados en representación de la sociedad cedente de los dos inmuebles objeto del negocio jurídico de cesión en pago de deuda ajena, su actuación está amparada por el ordenamiento sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse entre la sociedad y los propios representantes.

Como afirmara la Resolución de 17 de septiembre de 2015, la cuestión relativa al ámbito de representación de los administradores de sociedades de capital en el ejercicio de su cargo ha sido solventada ya en nuestro Derecho, en el sentido de que, para los actos comprendidos en el objeto social, son ineficaces frente a terceros las limitaciones impuestas a las facultades de representación de los administradores, aunque están inscritas en el Registro Mercantil. Y para los actos que no estén comprendidos en el objeto social, la sociedad queda obligada también frente a terceros de buena fe (vid. artículos 234 de la Ley de Sociedades de Capital y 10 de la Directiva 2009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, que se corresponde con el artículo 9 de la derogada Primera Directiva 68/151/CEE del Consejo, de 9 de marzo de 1968).

Ahondando en lo anterior, esta Dirección General ha afirmado que (vid., por ejemplo, la Resolución de 11 de noviembre de 1991), es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad (toda vez que la conexión entre aquél y el objeto social tiene en algún aspecto matices subjetivos -sólo conocidos por el administrador-, participa en muchas ocasiones del factor riesgo implícito en los negocios mercantiles, y suele precisar el conveniente sigilo para no hacer ineficaces, por públicas, determinadas decisiones empresariales que pretenden por medios indirectos resultados negociables propios del objeto social), hasta el punto de que ni siquiera puede hacerse recaer en el tercero la carga de interpretar la conexión entre el acto que va a realizar y el objeto social redactado unilateralmente por la otra parte contratante, siendo doctrina consagrada en la jurisprudencia y en las Resoluciones de este Centro Directivo (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 31 de marzo de 1986 y 12 de mayo de 1989) la de incluir en el ámbito del poder de representación de los administradores, no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto social, sea en forma directa o indirecta, y los complementarios o auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes (como la constitución de garantías en seguridad de deudas ajenas), y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los actos contradictorios o denegatorios del objeto social.

3. Ciertamente el artículo 161 de la Ley de Sociedades de Capital dispone: «Salvo disposición contraria de los estatutos, la junta general de las sociedades de capital podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a su autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 234».

Esta norma, introducida en la Ley de Sociedades de Capital por la Ley 31/2014, de 3 diciembre, que modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo tiene la expresa finalidad, en relación con la Junta General, de «(...) reforzar su papel y abrir cauces para fomentar la participación accionarial. A estos efectos, se extiende expresamente la posibilidad de la junta de impartir instrucciones en materias de gestión a todas las sociedades de capital, manteniendo en todo caso la previsión de que los estatutos puedan limitarla».

Ahora bien, esta previsión legal no modifica el ámbito de actuación del órgano de administración en relación a terceros que se relacionen con la sociedad. Como resulta del propio precepto, al remitirse al artículo 234 de la propia ley relativo al ámbito del poder de representación del órgano de administración, cualquier limitación a dicho ámbito, aún inscrita, es ineficaz frente a terceros cuya protección se extiende «(...) aun cuando se desprenda de los estatutos inscritos en el Registro Mercantil que el acto no está comprendido en el objeto social», siempre que hubieran «(...) obrado de buena fe y sin culpa grave (...)».

Como afirmara la Resolución de 16 de abril de 2016, las limitaciones al ámbito del poder de representación del órgano de administración de las sociedades de capital tienen una eficacia meramente interna (en el ámbito de la exigencia de responsabilidad que la sociedad pudiera hacer valer frente al administrador que se hubiese extralimitado), por lo que no pueden trascender a sus relaciones con terceros. Siendo indiscutible que la facultad de disposición de bienes sociales cae en el ámbito del poder de representación del órgano de administración (excepción hecha del supuesto del artículo 160.f, de la Ley de Sociedades de Capital), cualquier acuerdo que implique una limitación de su ejercicio no puede tener otra eficacia que la meramente interna.

4. Así ocurre en el supuesto que da lugar a la presente en el que, con independencia de la oscura redacción de los acuerdos sociales protocolizados en la escritura de cesión en pago y en la escritura de rectificación, aclaración y complemento, y de su indudable viabilidad (artículo 161 de la Ley de Sociedades de Capital), su eficacia queda restringida al ámbito interno de la sociedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 21 de diciembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.