

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FERNANDO CABELLO DE LOS COBOS MANCHA,
EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA
y José M.^a CHICO Y ORTIZ

LA JUNTA NO PUEDE OTORGAR PODERES Y, ADEMÁS, NO SON INSCRIBIBLES LOS APODERAMIENTOS OTORGADOS A FAVOR DE LOS ADMINISTRADORES DE SOCIEDAD ANÓNIMA CUANDO LOS ACTOS PARA LOS QUE SE LES FACULTA ESTÁN YA INCLUIDOS EN SU ÁMBITO LEGAL REPRESENTATIVO. (RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS DE 24 DE JUNIO DE 1993. *BOE* DE 16 DE JULIO.)

Supuesto de hecho.—Mediante escritura autorizada, el día 5 de agosto de 1991 se elevan a públicos por el Administrador único de una sociedad anónima acuerdos de la Junta General Extraordinaria de ésta referentes a la concesión de un poder al órgano de administración como ampliación de las facultades que éste tiene estatutariamente atribuidas y se establece que el poder se extinguirá cuando la persona que ostenta el cargo, que es a quien se le confiere el poder, cese en el ejercicio del mismo y sin que para ello sea necesario que aquél sea expresamente revocado.

Nota de calificación.—Presentada la escritura a registración, es calificada desfavorablemente en base a los argumentos que, resumidos, son los siguientes:

1. La Junta no puede otorgar poderes toda vez que es un órgano de carácter deliberante y nuestra legislación reserva la facultad de conferir poderes al órgano de administración.
2. Resulta incongruente conceder un poder al órgano de administración en el que se amplían las facultades que estatutariamente tiene atribuidas y, consecuentemente, no se modifican los estatutos sociales.
3. La extinción del poder por cese en el cargo del apoderado conllevaría una cancelación automática de un asiento registral derivada de un acuerdo entre particulares, con lo que se conculcaría el principio de orden público que acompaña a los procedimientos registrales.

Recurso.—El Notario autorizante recurre la nota de calificación por las siguientes razones:

1. No es la Junta quien confiere el poder, sino que es el Administrador el que eleva a público un acuerdo adoptado por aquélla.

Acuerdo éste necesario, toda vez que su contenido se refiere a facultades no atribuidas estatutariamente al órgano de administración y, en otro caso, éste incurriría en una «autoampliación de facultades».

2. No darse la contradicción que se apunta en la nota de calificación, ya que las facultades estatutarias se actúan a través del órgano, en tanto que las de ampliación lo son vía apoderamiento, negocio éste distinto de aquél.

3. La extinción del poder es una cláusula accesorio del negocio de apoderamiento, admisible en base al principio de autonomía de la voluntad y que no condiciona la actuación del Registrador a la hora de su constatación registral. Este tendrá lugar a instancia de los interesados y según las normas de la legislación hipotecaria, sin que, por otro lado, lo actuado en base a un poder extinguido pueda perjudicar a tercero.

El Registrador decide mantener la nota de calificación en todos sus extremos y fundamenta su decisión como sigue:

1. Si bien bajo el régimen de la legislación anterior era posible la concesión de un poder por la Junta (v. art. 110 del Reglamento del Registro Mercantil de 1956), el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas vigente reserva tal facultad al órgano de administración y, en el caso que nos ocupa, el acuerdo de conferir el poder emana de la Junta y no del órgano de administración. El Administrador se limita a otorgar la escritura de elevación a público y ejecutar un acuerdo de la Junta.

Todo ello sin olvidar que al órgano de administración le están atribuidas todas las actividades a las que alcanza el giro o tráfico de la empresa, así como las que sean necesarias o contribuyan a la consecución del objeto social.

2. Con relación al segundo de los defectos, se cuestiona que no se lleve a cabo la modificación estatutaria que la ampliación de facultades entraña, pero en modo alguno el hecho de que al órgano de administración se le pueda conferir un poder en los términos que señala el artículo 141 de la Ley de 1989; cada negocio quedará sujeto a su propio estatuto jurídico.

3. En cuanto al tercero de los defectos, se mantiene el mismo, pues de no proceder a la cancelación automática del asiento la hoja registral podría reflejar una publicidad contradictoria.

En alzada, el Notario mantiene todos los argumentos aducidos en reforma en base a las siguientes consideraciones:

1. Que es perfectamente admisible un acuerdo de la Junta confiriendo un poder y la cumplimentación de éste por el órgano de administración.

2. Que quien otorga el poder es la Sociedad, y no la Junta ni el órgano de administración.

3. Que si se admite la concurrencia de las cualidades de Administrador y Apoderado, la atribución de facultades al Apoderado, de las que ya disfrutaba en su calidad de Administrador, es cuestión que sólo debe preocupar a la Sociedad.

4. Que la concesión de un poder no comporta una modificación estatutaria y sí una ampliación del ámbito de actuación.

5. Que a la vigencia del poder se une una determinación accesorio de voluntad que conlleva su extinción, determinación que debe primar sobre el aspecto puramente formal de su constatación registral.

Resolución.—La Dirección General resolvió en los términos siguientes:

1. Que como tiene declarado el Centro Directivo, la Junta no puede otorgar directamente un poder porque las facultades representativas de la Sociedad están atribuidas por la Ley al órgano de administración.

2. Que en este supuesto no es la Junta la que otorga un poder, sino que el otorgante es el Administrador que eleva a público el acuerdo de la Junta.

3. Que como el conjunto de facultades comprendidas en el ámbito de poder le están estatutariamente atribuidas al Administrador, la concesión del poder resulta redundante y no debe acceder al Registro Mercantil.

Comentario.—Para centrar la cuestión que es materia de esta Resolución es conveniente hacer, con carácter previo, una serie de matizaciones. Estas se pueden reducir a considerar que el tema central de discusión no es otro que el de la capacidad civil de las sociedades mercantiles; resuelto éste, hay que determinar el distinto ámbito competencial de los órganos de la persona jurídica «sociedad mercantil», el alcance de la representación atribuida al órgano de administración y la diferenciación, en fin, entre la representación orgánica y la voluntaria y la compatibilidad entre ambas.

La consideración de la sociedad mercantil como persona jurídica conlleva la atribución por el ordenamiento a ese sujeto de derecho del reconocimiento de capacidad jurídica y *plena* capacidad de obrar. A diferencia del empresario individual (persona física), la sociedad mercantil (persona jurídica) no se encuentra limitada en su capacidad por circunstancias físicas (edad, incapacidad...) ni por otras derivadas del carácter propio de los actos personalísimos (vid. STS de 15 de abril de 1993 que reconoce a la sociedad mercantil derecho al honor).

De ahí que afirmemos que gozan de plena capacidad de ejercicio. La atribución de esa capacidad se puede llevar a cabo de dos modos distintos: *limitada o ilimitadamente*. En unos se circunscribe la atribución a lo dispuesto en la Ley y en los Estatutos, en tanto que en otros esa atribución no obedece a determinación de clase alguna.

Esta distinta forma de atribución tiene su reflejo en los distintos sistemas jurídicos. Veamos las distintas posiciones:

— Sistema *anglonorteamericano*: En un primer momento, el Derecho inglés da acogida al sistema de limitación de capacidad (la llamada doctrina *ultra vires*). La capacidad de la sociedad viene determinada por el objeto social y a éste se tiene que circunscribir, de tal modo que la sociedad, mejor su representante orgánico, no puede realizar actos extraños al objeto social. Este sistema tiene su origen en la «Bubble Act» de 1717 y se adopta por la «Joint Company Act» de 1844.

Recientemente, con la publicación de la «Companies Act» de 16 de noviembre de 1989, se ha producido una relativa flexibilización del mismo en el sentido de permitir la realización de una serie de actos por fuera del objeto social.

Idéntico sistema adopta el Derecho norteamericano, pero con el importante matiz de que se permite al órgano de administración la realización de actos extraños al objeto social que sean compatibles con el concepto de persona jurídica.

— Sistema *germánico*: Los ordenamientos de corte germánico optan por el sistema de capacidad general o ilimitada. La sociedad mercantil es plenamente capaz para la realización de los mismos actos que pueda ejecutar un empresario individual, con la lógica limitación que deriva de los actos personalísimos reservados por el ordenamiento a las personas físicas. Así, el objeto

social cumple única y exclusivamente la función, en el orden social interno, de servir de baremo para medir la responsabilidad del órgano ejecutante en el supuesto de extralimitación; responsabilidad exigible tanto por la sociedad como por los terceros de buena fe.

— Sistema *francés*: En el Derecho francés la capacidad de la sociedad viene acotada por el objeto social, si bien en el supuesto de ejecución de actos extraños al objeto la sociedad sólo queda vinculada por éstos si se produce su sanción por la Junta general de la misma.

— Sistema *comunitario*: En el Derecho comunitario la capacidad de la sociedad viene determinada por el alcance de su objeto social. No obstante, el acto extraño a éste surte sus efectos y no es oponible frente a tercero que haya actuado de buena fe, salvo en el supuesto que éste tuviera conocimiento de que el acto ejecutado excede del objeto social. Se identifica buena fe con «conocimiento».

Este el sentido del contenido del artículo 9 de la Primera Directiva del Consejo de 9 de marzo de 1968.

— Derecho *español*: La cuestión de la capacidad de las sociedades mercantiles hay que abordarla desde el contenido de los artículos 37 y 38 del Código Civil.

El artículo 37 opta por el sistema de limitación de capacidad. La sociedad sólo podrá actuar válidamente dentro del contenido legal o estatutario que le sirve de base o sustrato. Ese contenido es lo que constituye el objeto social y, por tanto, el que determinará la eficacia del acto ejecutado por el órgano social. Este sistema se fuerza con lo preceptuado por el artículo 38, que circunscribe la capacidad de obrar de la sociedad mercantil a la adecuación a «las leyes y reglas de su constitución» del acto de que se trate. Este también es el sentido del artículo 117 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. RDGRN de 16 de marzo de 1990).

Frente a esta postura, un sector doctrinal entiende que del artículo 38 del Código Civil se desprende que estamos ante un sistema de capacidad general o ilimitada de la sociedad, de suerte que el acto despliega su eficacia frente a tercero de buena fe, con independencia de que contravenga el fin o causa de la sociedad (*affectio societatis*) y el objeto de la misma. Esta interpretación encuentra también apoyo en el contenido del artículo 129 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Pues bien, entiendo que de la relación de preceptos citados no se desprende sino un sistema de capacidad general de la sociedad. El objeto social no delimita sino la responsabilidad del órgano actuante frente a la sociedad y sus socios. Esto es, si el acto en cuestión es extraño al objeto social surte toda su eficacia respecto de tercero de buena fe, sin perjuicio de que la sociedad o los socios puedan accionar contra el órgano actuante. Con ello, nuestro Derecho sigue en esta materia el sistema germánico. Esta posición también es la sostenida en numerosos fallos por nuestra Jurisprudencia (vid. SSTs de 5 de noviembre de 1959, 30 de diciembre de 1975, 15 de febrero de 1990... y RRDGRN de 16 de octubre de 1964, 2 de febrero de 1966, 1 de julio de 1976, 2 de octubre y 24 de noviembre de 1981, 6 de abril y 4 de mayo de 1984, 31 de marzo de 1986...).

Este sistema de atribución de capacidad se aplica, de igual modo, a la sociedad en formación y a la sociedad irregular (vid. arts. 14 y 15 del TRLSA).

Respecto de la sociedad en formación (vid. ALONSO UREBA, *op.cit.*), superadas las posiciones que la concebían, bien como una gestión de negocios aje-

nos, bien como un proceso dirigido a la creación de una corporación o fundación al que algunos añadían una condición, el profesor GIRÓN sostuvo entre nosotros que, dada la relación existente entre los elementos fundacionales, estábamos ante un negocio de organización. En Alemania, la sociedad en formación se consideraba que tenía una naturaleza jurídica mixta: en el aspecto patrimonial se está ante una comunidad en mano común, y desde el aspecto estructural u organizativo ante una corporación, siendo así que se configuró por la doctrina tradicional como una comunidad en mano común bajo la forma de una sociedad colectiva. Con posterioridad, la doctrina evoluciona en el sentido de considerar a la sociedad en formación como una organización sujeta a un derecho especial; estamos ante la estructura de un sujeto —sociedad de personas o corporaciones— al que se le imputa un patrimonio —comunidad en mano común o persona jurídica—. Se sostiene que es una comunidad en mano común por la existencia de una responsabilidad que asumen los socios y los terceros que actúan en nombre y por cuenta de la sociedad en formación. Así, la moderna dogmática atribuye a ésta plena capacidad jurídica, incluso la procesal, en el desarrollo de su objeto social a través de sus órganos, respondiendo frente a terceros el patrimonio social y, subsidiariamente, los fundadores. Desde esta posición se caracteriza a la sociedad en formación de un solo socio como una organización sujeta al Derecho de la persona jurídica en formación, frente a los que sostenían su inexistencia por considerar, desde el plano conceptual, la imposibilidad de existencia de una comunidad en mano común de un solo miembro.

En nuestro Derecho, el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas da acogida de forma expresa a la sociedad en formación y, como sostiene ALONSO UREBA, estamos ante una organización corporativa o societaria, tanto en el orden interno como en el externo, siendo distinta la responsabilidad de quienes actúan antes de la inscripción (núm. 1, art. 15) y aquellos otros que lo hacen en nombre de la sociedad en formación (núm. 2, art. 15). El primero se circunscribe a delimitar la responsabilidad por lo actuado por los representantes orgánicos o los voluntarios designados por éstos para ejecutar actos en nombre de la sociedad en formación, independientemente de que esté o no comprendido en el objeto social, toda vez que el artículo 129 del Texto Refundido no es sino aplicable a partir de la inscripción. El segundo permite a la Junta Universal conferir poderes a personas extrañas (representantes voluntarios) al órgano de administración de la sociedad en formación.

Admitida esa capacidad general, conviene examinar a continuación el órgano a través del cual la sociedad mercantil la actúa; es decir, la atribución y ejercicio del poder de representación de la sociedad.

En nuestro ordenamiento, dos son los órganos de los que se integra la sociedad anónima: Junta general y órgano de administración (se discute acerca del carácter orgánico de la censura de cuentas, pero no es éste el momento de tratar esta cuestión). La Junta general es un órgano deliberante, democrático y de carácter soberano a través del que se forma la voluntad social (vid. arts. 93 y sigs. TRLSA). El órgano de administración es, por su parte, el encargado de ejecutar esa voluntad, el representante de la sociedad. La distribución de competencias entre uno y otro se determina por la Ley, de suerte que uno no puede invadir el campo de competencias propio del otro. A la Junta se le atribuyen por ministerio de la Ley una serie de competencias de carácter indelegable (por ejemplo, aprobación de las cuentas anuales —art.

212 TRLSA—, modificaciones estatutarias —art. 144 TRLSA—...), por lo que el órgano de administración debe abstenerse de ejercitarlas. A la inversa, la representación y ejecución de los acuerdos sociales corresponde al órgano de administración (art. 128 TRLSA) (vid. RRDGRN de 24 de noviembre de 1981, 8 de febrero de 1975, 31 de octubre de 1989, 26 de febrero de 1991, 1 de marzo de 1993...). Pero, junto a ello, puede suceder que estemos ante la realización de un acto que no pertenezca al ámbito competencial, legal o estatutario de uno u otro órgano —piénsese en la ejecución de un acto a título gratuito—; la solución va a depender no de a quién se le atribuya el poder de representación —ya tenemos dicho que corresponde al órgano de administración—, sino de la extensión y límites de esa atribución.

El examen de esta cuestión nos impone determinar, con carácter previo, los distintos sistemas de atribución del poder de representación. Tres son los sistemas de atribución posibles:

— Atribución a un sólo órgano (MONISTA), el de administración. Es el seguido por las legislaciones del Reino Unido, Italia, Bélgica, Irlanda.

— Atribución a dos órganos (DUALISTA), Junta o Asamblea general y órgano de vigilancia o administración. Este sistema es el propio de Alemania, si bien se aplica a determinados tipos sociales en Holanda. En el mismo se inspiraba el Anteproyecto español de reforma del Derecho de sociedades de 1979.

— Atribución a uno u otro órgano (MIXTO), correspondiendo el ejercicio del poder al órgano de administración dentro de los límites señalados por el objeto social y a la Junta o Asamblea en los términos legalmente establecidos. Es el seguido por el Derecho francés y portugués.

Tanto el Proyecto de V Directiva de 1983 como el Proyecto de Reglamento del Estatuto de la Sociedad Anónima Europea de 25 de agosto de 1989 han optado por dejar en libertad a los Estados miembros para adoptar el sistema monista o dualista, con matizaciones en uno y otro caso.

En nuestro Derecho se optó, tras la Reforma de 1989, por adoptar un sistema monista de atribución del poder de representación con pluralidad de formas estructurales. Corresponde al órgano de administración que puede actuarlo a través de un administrador único, de varios solidarios, de dos mancomunados o de un Consejo de administración con o sin Comisión Ejecutiva o Consejeros delegados (art. 124 del RRM).

Este órgano es de carácter necesario y permanente, goza de plena autonomía en el ejercicio de sus facultades, que puede accionar tanto en el orden social interno como en el externo (vid. RDGRN de 31 de octubre de 1989).

Respecto de la sociedad en formación, valga lo anteriormente apuntado.

Pues bien, ya podemos pasar a examinar las cuestiones que fueron materia de la Resolución que comentamos relativas al contenido de la atribución del poder de representación. El ámbito de actuación del órgano de administración, si éste es susceptible de limitación y, en fin, si cabe la delegación del mismo.

A la atribución del poder de representación se refiere el artículo 128 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y lo confiere a los administradores «en la forma determinada por los estatutos», en tanto que el artículo 129.1 del propio texto legal entiende su contenido a «todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos», de tal forma que «cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores,

aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros»; el propio precepto, en su número 2, se encarga de obligar a la sociedad, frente a tercero de buena fe y que no actúe con culpa grave, por los actos realizados por los administradores aun cuando éstos no estén comprendidos en el objeto social.

Estos preceptos, que no son sino una consecuencia del artículo 9.1 de la Primera Directiva, nos permiten afirmar que la atribución de la representación es de carácter legal y orgánica, y no estatutaria y subjetiva. En los estatutos se podrá ampliar el contenido de la misma al regular las facultades del órgano sin que ello constituya una modificación o ampliación del objeto social (vid. RDGRN de 16 de marzo de 1990). Por tanto, la delimitación estatutaria del objeto social no puede considerarse como una limitación sino como el señalamiento del contenido mínimo de las facultades de los administradores, sin que los estatutos puedan limitarlas. Si éstos se extralimitan, surgen una serie de acciones para la sociedad, socios y terceros (art. 133 TRLSA) y entra en juego el número 2 del artículo 129. Esto es, la limitación a la que se refiere el número 1 de este artículo es la imposibilidad de atribuir parcialmente al órgano el poder de representación. Este se atribuye de manera total, directa y permanente, sin perjuicio de que, por el carácter estructural del tipo elegido, pueda darse una distribución estatutaria de las respectivas competencias. Tal sucede con el Consejo de Administración (vid. art. 124 del RRM), cuando, por ejemplo, nombra uno más Consejeros delegados, si bien entiendo que esta delegación debe ser de la totalidad del poder de representación atribuido al Consejo, ya que se trata de una autorización legal pero dentro del ámbito de la representación orgánica. No es que un órgano se sustituya por otro, sino que se autoriza una determina forma de actuación y funcionamiento interno del Consejo (ESTEBAN VELASCO admite que, en la administración mancomunada, un Administrador pueda autorizar a otro la realización de determinados actos siempre que no implique una delegación total del poder de representación que, como hemos dicho, se atribuye al órgano —administradores conjuntos— y no subjetivamente a los designados).

De otra parte, el acto realizado por los administradores extralimitándose del poder de representación despliega su eficacia en el orden externo siempre que estemos ante un tercero de buena fe y sin culpa grave. Ello no es sino una consecuencia necesaria de la capacidad general de la sociedad como persona jurídica que podrá exigir la correspondiente responsabilidad del Administrador, si es éste el que ha decidido *motu proprio* su realización, ya que si se sigue la tendencia de atribuir esta competencia para realizar actos neutros a la Junta general, adoptando el acuerdo que autoriza la extralimitación, la sociedad no tiene acción contra el Administrador porque éste es el encargado de ejecutar el acto al tener atribuido el poder de representación. Con ello se conjugan el principio de seguridad en el tráfico —protección de los intereses de terceros— con el de seguridad jurídica —protección de los intereses sociales— y podemos afirmar que el objeto social actúa, frente al poder de representación, de forma dispositiva.

Asimismo, como apuntábamos, es factible, previo acuerdo de la Junta, la atribución de facultades al órgano de administración que no estén comprendidas en el objeto social sin que ello comporte una ampliación del objeto y la consiguiente modificación estatutaria. Para ello basta con la adopción del acuerdo y, en ejecución de éste, el otorgamiento por el órgano de administración —representante orgánico— de la correspondiente escritura de poder. Así,

el actuante en virtud de ésta —apoderado— es un representante voluntario al que le sirve de base para su actuación la escritura de poder, bien que debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Es posible, desde esta posición, que representante orgánico y voluntario coincidan en una misma persona y según actúe en calidad de órgano o apoderado, se medirán sus facultades en orden a la ejecución del acto. Admitida esta compatibilidad, de la misma se deriva la distinta forma en que se medirá la responsabilidad del actuante. Si lo hace en calidad de órgano, responderá por la vía del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; si lo hace en calidad de apoderado, su responsabilidad se medirá por los preceptos de los Códigos de Comercio y Civil. Esta forma de actuación no desnaturaliza, en modo alguno, el carácter orgánico de la representación.

Pues bien, poco importa, en el plano externo, que el órgano de administración se extralimite en el ejercicio del poder de representación que la Ley le atribuye, toda vez que la sociedad va a quedar obligada en los términos del artículo 129 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, ya que el poder de representación se actúa en relación con el objeto social que marca los «mínimos» de esa actuación frente a terceros. En el orden interno su importancia deriva de que va a ser para medir la responsabilidad del ejecutante del acto de que se trate. Ahora bien, esa extralimitación en ningún caso va a comportar, desde nuestra posición, una modificación estatutaria. En los Estatutos se podrá regular la actuación interna, las facultades de gestión, del órgano de administración y para el supuesto de actuación colegiada el ejercicio del poder de representación, pero en ningún caso limitar éste, por lo que se comprende la no necesidad de proceder a modificación estatutaria de clase alguna para la realización de un acto que exceda del objeto social, ya sea en ejecución de un acuerdo de la Junta general, ya a resultas de la actuación del administrador por su cuenta y riesgo.

Podemos concluir afirmando que el objeto social, a diferencia del Derecho anterior, ya no limita el poder de representación del órgano de administración. Sí desempeña una trascendental función en orden a la determinación de la posible responsabilidad de éste.

FERNANDO CABELLO DE LOS COBOS MANCHA

BIBLIOGRAFIA

- POLO, EDUARDO: *Comentario al régimen legal de las sociedades mercantiles*, tomo VI, Civitas, Madrid, 1992.
- CAFFARENA LAPORTA, J.: *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Centro de Publicaciones, Secretaría General Técnica, Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.
- DE CASTRO Y BRAVO, F.: *La persona jurídica*, 2.ª edición, Civitas, 1991.
- ALONSO UREBA, A., y otros: *Derecho de sociedades anónimas*, I. «La fundación», Civitas, 1991.
- SACRISTÁN REPRESA, M.: *Concepto y número mínimo de fundadores*.
- ALONSO UREBA, A.: *La sociedad en formación*.
- VICENT CHULIÁ, F.: *Compendio crítico de Derecho Mercantil*, tomo I, vol. 1.º, Ed. J. M. Bosch, 3.ª edición, Barcelona, 1991.
- DE LA CÁMARA, M.: *Estudios de Derecho Mercantil*, Centro de Estudios Tributarios, Madrid, 1972.

- «La Administración de la Sociedad Anónima», *Revista Jurídica del Notariado*, octubre 1992.
- *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo XXX, vols. 1.º y 2.º, Madrid, 1991: MARTÍNEZ SANCHIZ: «Los estatutos sociales y su modificación»; OLIVARES JAMES: «Los órganos sociales (estructura y funcionamiento)»; ARANGUREN URRIZA y FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA: «Poder de representación en la Sociedad Anónima: poder orgánico y apoderamiento».
- VELASCO, ESTEBAN: «Modalidades de atribución y ejercicio del poder de representación», *Derecho Mercantil de la Comunidad Económica Europea*, Civitas, Madrid, 1991.
- URÍA, R.: *Derecho Mercantil*, Marcial Pons, Madrid, 1991.
- CANO FERNÁNDEZ, E.: «La representación de la sociedad anónima», *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, mayo-junio 1990.

EL ARTICULO 91.1 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS PUEDE SER CUMPLIDO MEDIANTE EL EMPLEO DE UNA FRASE IMPERSONAL Y SIN REFERENCIA TEMPORAL ALGUNA. (RESOLUCIÓN DE 11 DE ENERO DE 1994. BOE DE 9 DE FEBRERO DE 1994.)

Hechos.— Por escritura que autorizó el 10 de diciembre de 1986 el Notario recurrente, don A. V. M. G. vendió a don B. M. S. dos fincas; la segunda de ellas, una rústica en término de Illescas, finca 589 del Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad. Entre las circunstancias expositivas de dicha escritura figura la siguiente: «Arrendamientos. Sigue diciendo que ambas fincas están libres de arrendamientos, añadiendo que sobre la segunda no se ha hecho uso de la facultad prevista en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos».

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la finca número 2 del precedente documento, por el defecto subsanable de no aparecer debidamente cumplimentado el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. No se ha solicitado anotación de suspensión. Illescas, 2 de mayo de 1992.—El Registrador. Hay una firme ilegible».

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en base a las siguientes alegaciones: Que la nota de calificación adolece de ambigüedad, pues no indica la causa del indebido cumplimiento del artículo 91, tanto más sorprendente cuando la escritura recoge la declaración que ha quedado transcrita; que la contemplación de la fórmula utilizada con la recogida en el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos señala dos diferencias: la no precisión de su apartado primero y la omisión «en los seis años precedentes; la no mención del apartado primero del artículo 26 está cubierta por la remisión genérica al precepto, compuesto de dos apartados, de los cuales el primero sólo contiene una facultad, mientras el segundo previene una obligación formal; y es que, en último término, más vale el conocimiento íntegro del precepto que el meramente fragmentario; todo ello conduce a la no señalización de los seis años precedentes, pero es que la expresión «no se ha hecho uso...» es gramaticalmente mucho más absoluta, pues significa que no se ha utilizado ni en los seis años anteriores ni nunca, interpretación que por evidente no ha sido