

15. ES DEFECTO SUBSANABLE LA INSUFICIENTE DESCRIPCIÓN DE LA FINCA EN EL ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA, SI IMPIDE COMPROBAR LA IDENTIDAD DE LA MISMA CON LA QUE SE DESCRIBE EN LA ESCRITURA DE VENTA OTORGADA PARA CUMPLIR AQUEL ACUERDO.

SUPONEN NUEVOS MOTIVOS PARA LA CALIFICACIÓN, QUE NO CABE DISCUTIR EN EL RECURSO, INDICACIONES EN EL INFORME TALES COMO LA FALTA DE LEGITIMACIÓN DE FIRMAS EN UNA CERTIFICACIÓN Y EL NO CONSTAR LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DE LA RENOVACIÓN DEL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR, CUANDO LA NOTA EXPRESABA SIMPLEMENTE QUE HABÍA «FALTA DE CLARIDAD QUE ATAÑE A LA COMPAÑÍA VENDEDORA».

*Resolución de 11 de febrero de 1974 (B. O. del E. de 23 de febrero).*

*Antecedentes de hecho.*—Por escritura otorgada en Tarrasa el 30 de diciembre de 1969 ante el Notario don José Gabriel Erdozain Gaztelu, los cónyuges don Luis Valls Puig, su esposa y una hija de ambos compraron a la Sociedad «Humet Hermanos, S. A.», representada por don Esteban Humet Pale, un «solar edificable en Tarrasa con frente a la calle 9-F, que ocupa una superficie de 1.207 metros y 45 centímetros: linda al norte con la calle Hockey; al este con la parcela que fue segregada y vendida a los compradores; al oeste con otra manzana procedente también de la misma finca matriz y vendida a la Compañía mercantil «Inpe, S. A.», con la calle 9-F en medio, y al sur con la calle 2-F.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Tarrasa primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción que se interesa en el precedente documento, por el defecto subsanable de la falta de claridad que atañe a la referencia de la Compañía vendedora y a la identidad de la finca, tomándose en su lugar anotación de suspensión por el término de sesenta días en el tomo 1.556, libro 412, de Tarrasa, sección 2.ª, folio 28, finca 23.059, anotación letra A.»

El Procurador don Narciso Ranera Cabris, en representación de don Luis Valls y esposa, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que el representante de la Sociedad vendedora fue nombrado Administrador de la misma en una Junta General de 16 de abril de 1958; que tal acuerdo se inscribió en el Registro Mercantil; que el citado Administrador fue renovado en su cargo por Junta General Extraordinaria celebrada el 23 de diciembre de 1969; que para la convocatoria de dicha Junta General se observaron todos los requisitos legales establecidos; que al otorgar el documento público calificado se tuvo a la vista, según se hace constar en el mismo, el libro de actas de la Sociedad; que en la propia escritura se transcribieron los acuerdos que facultan al señor

Humet para firmar, así como los datos más importantes y concretos de la Sociedad vendedora; que en cuanto a la identidad de la finca, resulta del propio documento calificado y de los libros del Registro, y para mayor claridad acompaña un plano de situación en el que se señala la misma, y que como fundamentos de derecho citaba los artículos 18, 19 y 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento.

El Registrador informó: que en la escritura no se consigna si la renovación del Administrador en su cargo fue o no inscrita en el Registro Mercantil ni por quién aparece autorizada el acta correspondiente a la misma; que tampoco se legitiman las firmas de quienes aparecen suscribiendo el acta ni las diligencias de apertura del libro que garanticen su autenticidad; que no se acompañó la escritura de constitución de la Sociedad ni las de las sucesivas modificaciones de la misma; que no se insertan los Estatutos en la parte pertinente para poder apreciar la capacidad de los Administradores; que no se consignan el resto de los acuerdos tomados en la Junta General sin afirmarse por el Notario autorizante si en lo omitido hay algo que modifique o restrinja lo que se inserta; que las anteriores omisiones constituyen la falta de claridad señaladas en la nota en cuanto a la representación de la Sociedad, que impide calificar debidamente si se ostenta o no la representación de la Sociedad y si el Administrador está o no facultado para el acto que realiza; que en cuanto al segundo defecto concurren las mismas omisiones señaladas en el primero relativas a la autenticidad de la Junta en que se dice fue tomado el acuerdo de la venta más otras que señalará referentes a la propia finca; que el acuerdo de enajenación testimoniado en la escritura dice literalmente que «se procederá a la enajenación de la denominada 'Fábrica Nueva', sita en la calle José Tapiolas, número 129... Igualmente se procederá con el resto del terreno correspondiente a la manzana contigua que quedó tras la venta del solar hecha a don Luis Valls Puig y otros en 9 de mayo de 1967»; que comparando esta descripción con la que se hace del terreno vendido no resulta que sea la misma finca sin tener a la vista la escritura de 9 de mayo de 1967; que en el acta no se dice la cabida de lo que se autoriza a vender ni se expresa su situación y linderos, aunque sí se dice que el precio será el inventariado, sin especificar de qué inventario se trata ni acompañarlo a la escritura calificada, circunstancias todas que por su falta de claridad impiden calificar si el Administrador de la Sociedad vendedora, en el caso de que acreditase tal representación, estaba o no autorizado para vender, como ha hecho, la finca citada; que la fotocopia que se acompaña del plano de situación no está diligenciada, por lo que carece de autenticidad, y además, como reconoce el recurrente, no pudo ser tenida en cuenta al no acompañarse inicialmente al documento calificado; que si en el acta en que se autorizaba la venta se hubiese consignado, al menos, el número de la finca matriz, podía haberse identificado la que se enajenaba, pero no se hizo así; que también podría ayudar a identificarla la presentación de la escritura de 9 de mayo de 1967; que el estado de quiebra de la Sociedad vendedora no supone obstáculo a la necesaria aclaración, pues siempre existen órganos que representan a la Sociedad, y que como fundamentos de derecho señala los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 117 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 30 de julio de 1917, 18 de mayo de 1933 y 15 de julio de 1971.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente, puntualizando que la representación del Administrador es clara; la autorización para vender, amplia, y la descripción de la finca, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Interpuesto recurso de apelación contra dicho auto presidencial por el funcionario calificador, la Dirección General de los Registros y del

Notariado resuelve la apelación acordando, con revocación parcial del mismo, confirmar la segunda parte de la nota del Registrador (1) en base a la siguiente doctrina:

*Doctrina de la Dirección.*—La presente nota de calificación, al no haber sido extendida en forma clara y precisa, según exige el artículo 106 del Reglamento Hipotecario, ha dado lugar a que haya sido objeto de interpretaciones diferentes, según puede observarse en los obligados informes presentados, con la consecuencia, puesta ya de relieve en la resolución de 24 de febrero de 1953, de dificultar la subsanación del defecto, al no saberse exactamente en qué consiste, o de impedir apreciar si aquél se halla o no justificado, lo que motivó que el Centro Directivo acordase en ese recurso devolver el expediente, a fin de que se cumpliera con lo ordenado con el artículo 106 del mencionado Reglamento.

No obstante, y aun cuando en base a lo expuesto aparecía sobradamente fundada la devolución del expediente para que se cumpliera aquella finalidad, razones de economía procesal inducen a entrar en el examen de la nota sin tener en cuenta, sin embargo, en cuanto a la primera parte de ella, «falta de claridad que atañe a la referencia de la Compañía vendedora», las indicaciones hechas en el informe del Registrador, tales como falta de legitimación de las firmas de las personas que extendieron la certificación de la Sociedad o si la renovación del nombramiento del Administrador se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, etc., que suponen en realidad agregación de nuevos motivos, que agravarían durante la tramitación del procedimiento la calificación realizada, y que no entran dentro del concepto de rectificación, a que se refiere el artículo 116 del Reglamento Hipotecario, ya que no pueden discutirse más que las cuestiones que se relacionen directamente con la nota, según los artículos 117 y 127 del mismo texto legal.

La Compañía vendedora aparece claramente delimitada en la escritura discutida por los datos que en la misma se contienen, y sin que puedan los Registradores, tal como ya declararon las resoluciones de 9 de febrero de 1943 y 24 de diciembre de 1948, suscitar cuestiones acerca de la constitución de las Sociedades mercantiles en cualquier momento de su vida social, porque esta materia es de la competencia de los Registradores mercantiles, sin que ello suponga desconocer la misión conferida a aquellos funcionarios por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria ni se restrinja su deber de calificar todos los documentos presentados que se encuentren relacionados con la operación solicitada.

En cuanto a la segunda parte de la nota, «falta de claridad en la identidad de la finca, parece fundada la cautela del funcionario calificador, puesto que es indudable que por la descripción de la finca transmitida no se sabe si ésta se corresponde con la que en el acuerdo social, transcrito en la escritura, se autorizó para ser enajenada, dada la remisión que se hace a otra escritura de fecha anterior, y que al no haberse acompañado cuando se solicitó la inscripción, ha impedido tener a la vista el documento, que podría haber despejado las racionales dudas que sobre la identidad del inmueble se han originado, y que podrían quedar desvanecidas o por la presentación de la susodicha escritura o la ratificación o aclaración por la Sociedad de que se trataba de la misma finca o cualquier otro procedimiento que fuera suficiente.

COMENTARIO.—Todo el recurso sufre las consecuencias de una nota de calificación un tanto apresurada, en la que quedaron sin precisar tanto los defectos referentes a la personalidad o representación de la sociedad vendedora, como el referente a la identificación de la finca vendida. Tal

(1) VISTOS los artículos 18, de la Ley Hipotecaria; 106, 116, 117 y 127 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de 11 de marzo de 1953.

imprecisión permite al recurrente que en el escrito de interposición del recurso, también escaso, se limite a una breve explicación de que todo estaba correcto, evitando entrar en los defectos observados por el Registrador y que, al menos en la nota, tan imprecisamente había acusado.

La nota era, desde luego, insuficiente. Comparándola con el informe, se aprecia claramente que podía ser tachada de antirreglamentaria, conforme al artículo 106: carecía de la suficiente claridad y precisión. Hemos de llegar al informe del Registrador para conocer los defectos observados, que resultan ser muchos, y podemos ordenar así:

a) En cuanto atañe a la referencia de la Compañía vendedora (como decía la nota):

1.º No acreditarse la inscripción en el Registro Mercantil de la renovación del Administrador. También quiere el Registrador que se consigne quién autorizó el acta del acuerdo.

2.º Falta de legitimación de las firmas de quienes aparecen suscribiendo el acta y de las firmas de la diligencia de apertura del libro de actas.

3.º Falta de presentación de la escritura de constitución y de las de modificación de la Sociedad, y falta de inserción de los Estatutos en la parte pertinente, aunque no sabemos si esto como sustitutivo de lo anterior. Y también que no se consignen el resto de los acuerdos tomados en la Junta o se afirme por el Notario que en lo omitido no hay nada que modifique o restrinja lo insertado. Suponemos que se refiere al acuerdo de venta.

b) En cuanto atañe a la identidad de la finca.

Aunque en lo referente a este apartado el informe es más extenso que en los defectos anteriores, aquí hay un defecto único, que no es falta de descripción de la finca en la escritura, conforme a los artículos 9 de la Ley y 51 de su Reglamento, como el auto presidencial parece entender, sino el de que la descripción de la finca a enajenar, en el acta del acuerdo social de venta, se hace con tal imprecisión, que permite dudar de si la vendida y correctamente descrita en la escritura era la acordada vender. Porque el acta o acuerdo hablan de dos fincas: una con denominación (Fábrica Nueva), calle y número, y otra sin más dato descriptivo o de identificación que el de ser un terreno que quedó como resto en una venta hecha a don Luis Valls Puig y otros en 9 de mayo de 1967. Para complicar más las cosas, el acuerdo determinaba también el precio de venta, pero en forma imprecisa, al decir únicamente que sería el inventariado, sin determinar a qué inventario se refería. Había aquí otro defecto, porque si la Junta había determinado el precio, aunque en forma indirecta, era necesario calificar si la venta se hacía en el precio acordado.

El Registrador en su informe (no sabemos si *motu proprio* o contestando a pasaje del escrito de recurso no recogido en el resultado correspondiente) hace referencia a una circunstancia que viene a complicar la cuestión y la subsanación de los defectos: el estado de quiebra de la Sociedad vendedora. Dice que esto no es obstáculo para conseguir las aclaraciones que pide, porque siempre hay órganos que representan a la Sociedad. Esto es verdad, pero...

La Dirección General, en vista de la imprecisión y falta de claridad de la nota, comienza estimando que se está ante un caso de devolución del expediente para restituir el procedimiento registral al momento de extensión de la nota, con el fin de que en ésta se diera cumplimiento al artículo 106; pero luego, por razones de economía procesal, tira por la calle de en medio y entra en el examen de la nota y en la resolución del recurso, si bien parcialmente, pues se desentiende de todos los defectos referentes a la compañía vendedora, unos por suponer agregación de nuevos motivos, que agravan la calificación realizada (arts. 117 y 127 del Reglamento), y otros (¿o todos?) por el principio de que el Registrador de la Propiedad

no debe entrar en cuestiones que fueron objeto de la calificación del Registrador mercantil.

El considerando primero apoya su intención de devolver el expediente, a fin de que se cumpla con lo ordenado en el artículo 106 del Reglamento en el precedente de la resolución de 24 de febrero de 1953. Creemos que el *Boletín Oficial* contiene un error en esta cita y que debe referirse a la resolución de 25 de febrero de 1953. En ella, el Registrador de Mediodía de Sevilla había puesto varios defectos a los documentos presentados por la Secretaría General del Instituto Nacional de Colonización referentes a una expropiación, de la parte no ocupada de ciertas fincas en los términos de Alcalá del Río y La Rinconada, que había sido encargada por ley a dicho Instituto. El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador, y la Dirección, después de un largo visto ordenando la legislación aplicable y de varios considerandos encaminados a orientar la controversia, termina, por último, por considerar que dada la redacción vaga e indeterminada de la nota (que puede oponerse a la subsanación del primer defecto) se debe acordar, como acuerda, con revocación del auto apelado, devolver al expediente al Presidente de la Audiencia, con el fin de que pueda cumplirse lo ordenado en los artículos 106, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Es decir, que en aquella resolución, la devolución del expediente se hacía después de revocar el auto presidencial confirmatorio de la nota, con lo cual la devolución, para que se extendiese nueva nota más clara y precisa, adoptaba la tónica procesal de la nulidad de actuaciones. Por otra parte, se pretendía también dar paso a la aplicación de los artículos 300 y 306 del Reglamento, y para ello el camino más expedito fue el que se empleó. Las circunstancias con las que llega el recurso que comentamos a la apelación son notablemente diferentes.

Por ello, la Dirección no se decide a seguir el precedente. Pero se queda en una solución mixta, al no entrar en ciertos defectos de la nota (aclarada por el informe) basándose en la doctrina de los motivos nuevos. Y creemos que exagerando esta doctrina, al combinar las normas un tanto diversas de los artículos 117 y 127, porque a la vista de ambos artículos y del 116 parece que debe distinguirse entre la aclaración de la nota en el informe, en todo caso, admisible; la rectificación de la calificación, que cuando tenga el carácter de *reformatio in pejus* podrá ser libremente apreciada, primero por el Presidente y luego por la Dirección, y la alegación de nuevos defectos después de terminado el recurso, que ha de regirse por el 127.

Esta solución intermedia de entrar en uno de los defectos y no en los restantes, cuando todos estaban insuficientemente concretados en la nota, no resulta del todo convincente porque, en definitiva, la consecuencia (después de existir un auto presidencial revocatorio de la nota, porque la representación del Administrador era clara y la autorización para vender amplia), en cuanto a los defectos en los que no se entraba, era la misma que la de una resolución en la que quedasen rechazados esos defectos dejando vigente la doctrina del auto presidencial. No era, pues, una verdadera solución amparada en razones de economía procesal.

Es posible que el informe del Registrador, en contraste con su insuficiente nota, se excediese en la búsqueda de defectos; pero, en todo caso, los considerandos segundo y tercero, amparándose en la doctrina de los motivos nuevos y en la de no intromisión en la calificación del Registrador mercantil, lo que casi han hecho es sentar doctrina por vía de visto bueno, sin considerandos, conforme con la del Presidente de la Audiencia, en puntos tan importantes como el de si es requisito de la inscripción de un contrato otorgado por el Administrador de una Sociedad Anónima la inscripción de la renovación del cargo en el Registro Mercantil; el de si en

caso de transcripción parcial de un acuerdo social debe aseverarse que en lo omitido no hay nada que modifique o restrinja lo insertado, o el de si en ningún caso puede prescindirse de los Estatutos en vigor para saber lo que entra en las facultades de los Administradores y en las de la Junta General, antes de coordinar el principio de soberanía de la Junta con el del artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas, por ejemplo.

El Registrador, en defensa de los defectos referentes a la representación, hizo cita de las siguientes resoluciones:

La de 30 de julio de 1917: Confirmó la resolución del Presidente y la nota del Registrador, que suspendió la inscripción de una hipoteca a favor de una Caja Rural, representada por su vicepresidente, por no acompañarse los Estatutos o justificarse debidamente la capacidad de dicha entidad. La escritura insertaba copia de un acuerdo social de nombramiento como vicepresidente por cuatro años del compareciente, y dos de los varios párrafos de un artículo de los Estatutos concediendo amplias facultades al presidente y la de delegar verbalmente o por escrito en el vicepresidente. El Registrador insistió en el informe en que hacían falta los Estatutos para apreciar las facultades del presidente.

La resolución de 18 de mayo de 1933: Mantuvo la nota en cuanto a varios defectos relativos a falta de claridad de la cesión que una Cooperativa de Casas Baratas hacía a sus cooperativistas, a la vez que constituía una hipoteca a favor de una Caja de Previsión (2). En cambio, no estimó el defecto de no resultar claramente la capacidad del representante de la Cooperativa, por considerar suficiente que el Notario testimoniasse lo necesario de Estatutos y Reglamentos para justificar la existencia legal de la Cooperativa y la representación conferida al presidente compareciente, y transcribiese una certificación del secretario referente al acta de la Junta General expresiva del sorteo y posesión a los beneficiarios de las casas que se ceden.

Y la resolución de 15 de julio de 1971: Es una de las muchas que reiteran la doctrina que recoge el artículo 117 del Reglamento. Se trataba de una certificación del Juzgado presentada con el escrito de recurso, que pretendía subsanar omisiones de un auto dictado en expediente de dominio.

Esta misma doctrina del artículo 117 del Reglamento se mantiene en la de 4 de marzo de 1953. En ella no se tuvo en cuenta una escritura formalizada después de la nota recurrida para obviar las dificultades puestas a la inscripción, y que fue unida al recurso en trámite de apelación en virtud de acuerdo del Presidente de la Audiencia para mejor proveer. El documento se rechazó sin perjuicio de que presentado con el calificado para nueva calificación, aun practicándose la inscripción, el Notario, para defender su actuación profesional, pudiese interponer el recurso a efectos doctrinales. Acaso a esta resolución quiere referirse el visto cuando cita la de 11 de marzo de 1953, pues ésta no la hemos encontrado en el Anuario.

La Dirección, en cambio, sí entra en la segunda parte de la nota, o sea, en la referente a la duda sobre identidad de la finca en acuerdo y escritura, para dar la razón al Registrador y confirmarla. Parece estimar que la presentación de la escritura de 9 de mayo de 1967 (venta de la que resultaba el resto que la Sociedad quería vender) despejaría la duda de identificación, y para el eventual caso de que tampoco la despejase suficientemente indica el camino de la ratificación o aclaración por la Sociedad o cualquier otro procedimiento suficiente. Acaso el Centro Directivo peque aquí de optimismo, en cuanto a la subsanación del defecto de identificación suficiente de la finca en el acuerdo, máxime cuando el

(2) Es curioso observar cierta similitud de las cláusulas en las que esta Resolución apreció falta de claridad, con las que actualmente tratan de soslayar la incierta situación de titularidad de las Viviendas de Protección Oficial, en régimen de acceso diferido a la propiedad.

cuarto considerando empieza reconociendo fundada la cautela del funcionario calificador. Es verdad que las fincas no suelen describirse en los acuerdos, poderes, autorizaciones, etc., con todos los requisitos y circunstancias de la ley y el Reglamento Hipotecario; pero en caso de quiebra y después de haber alabado el considerando cuarto la cautela del Registrador...

En resumen, estimamos muy discutible la solución de entrar en uno de los defectos y no en los restantes después que el Presidente había resuelto contra la calificación del Registrador. Pudo devolverse el expediente para aclaración de la nota y anulando todo lo actuado desde ella, siguiendo el precedente de la resolución de 25 de febrero de 1953. Pero de no hacerse esto era conveniente entrar en el examen de todos y cada uno de los defectos detallados en el informe sobre los que el auto presidencial hubiese decidido, porque al decidir el auto sobre ellos, los convertía en verdadera calificación del Registrador y objeto de la apelación de éste, por lo que al no resolver sobre los mismos había, en cierto modo, incongruencia con las pretensiones deducidas en la apelación (arts. 118 y 123).

T. C. G.