

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6099** *Resolución de 16 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Zaragoza, don Honorio Romero Herrero, contra la negativa del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, a inscribir determinadas escrituras de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Zaragoza don Honorio Romero Herrero contra la negativa del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, a inscribir determinadas escrituras de compraventa.

**Hechos**

I

Mediante escrituras autorizadas el 8 de octubre de 2008 (con números de protocolo 4625 y 4630) por el Notario de Zaragoza don José María Badía Gascó en sustitución, y para el protocolo, del Notario ahora recurrente, la sociedad «Construcciones Cinco Villas-94, S.L.» vendió a las sociedades «Valqui, S.A.» –por la primera de las citadas escrituras– y a las sociedades «Estructuras y Encofrados Ledea, S.L.» y «Construcciones Coto 2000, S.L.» –por la segunda escritura– diversas fincas de su propiedad pertenecientes al citado Registro, siendo de reseñar los siguientes particulares del respectivo título:

1. Se expresa en la escritura calificada que la sociedad compradora ostentaba diversos créditos contra determinada sociedad mercantil, los cuales estaban incorporados en la relación de acreedores del concurso voluntario que esta última había presentado ante el Juzgado Mercantil de Zaragoza, así como que aquélla había suscrito la propuesta anticipada de convenio presentada por la deudora dentro del referido procedimiento concursal.

2. También se indicaba que la respectiva sociedad compradora estaba interesada en adquirir, a «Construcciones Cinco Villas-94, S.L.», los inmuebles que se describían en la escritura, ofreciendo a la vendedora, en pago del precio, la cesión de los créditos que la compradora ostentaba contra la concursada, satisfaciéndose aquel mediante la cesión, definitiva e irrevocable, por parte de sociedad compradora a «Construcciones Cinco Villas-94, S.L.», de los créditos que la primera ostentaba contra la concursada, respondiendo la cedente de la legitimidad de los créditos cedidos pero no de la solvencia del deudor.

II

Presentados los respectivos títulos en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, fueron calificados con la siguiente calificación:

«... ha sido objeto de calificación negativa, suspendiéndose su inscripción con arreglo a los siguientes fundamentos de derecho:

Porque el contrato documentado en la precedente escritura y calificado por las partes como de compraventa no puede considerarse por las razones que a continuación se indican como un acto dentro del objeto social propio de una sociedad mercantil, como lo es la mercantil vendedora, la entidad “Construcciones Cinco Villas-94 S.L.”, por mucho que la misma esté representada por su administrador único, siendo necesaria cuando menos la ratificación por parte de la Junta General del negocio celebrado.

En efecto bajo la calificación de compraventa, se recoge en esta escritura, de modo similar en cuanto al esquema de la operación realizada (coincidiendo la parte vendedora:

la mercantil “Construcciones Cinco Villas-94 S.L.” y la «clase» de precio empleado: una cesión de un crédito de la parte compradora frente a un deudor cedido que siempre es la mercantil “Tosanja, S.L.”), a otras escrituras presentadas en este Registro y pendientes de inscripción, un negocio que supone la disminución del patrimonio de la sociedad vendedora, mediante la enajenación de bienes inmuebles de su titularidad a cambio de un crédito que consiste siempre en la cesión (total o parcial según los casos) de créditos de muy dudoso cobro, porque además de que la parte compradora y cedente del crédito en que consiste la prestación que es la causa del contrato de compraventa celebrado no responde de la solvencia del deudor cedido, ocurre además que éste, el deudor, se halla incurso en situación de concurso de acreedores (solicitado según resulta de las propias manifestaciones hechas por las partes en la escritura ante el Juzgado de lo Mercantil de Zaragoza el 12 de septiembre, autos...), por lo que el acreedor cesionario “Construcciones Cinco Villas-94 S.L.” quedará sujeto a las consecuencias (quita, espera, quita y espera, etcétera) que deriven de la sentencia –y a menos que el procedimiento concursal entre en fase de liquidación– que en su día apruebe la propuesta de Convenio a la cual ya se han adherido los compradores cedentes y en todo caso a las demás prescripciones que marca la Ley Concursal, con lo que los créditos cedidos resultarán de dudoso o más bien imposible cobro en su integridad y ello sin perjuicio de la calificación que hayan recibido en la lista de acreedores que preceptivamente se ha tenido que presentar ante el referido Juzgado de lo Mercantil.

En esta y en las demás escrituras presentadas estamos ante un evidente supuesto de simulación relativa ya que a pesar de que se califique el negocio jurídico de compraventa, en realidad estamos ante un negocio jurídico distinto y lícito a través del cual la entidad “Construcciones Cinco Villas 94 S.L.” mediante esta escritura y las demás presentadas de idéntico esquema en cuanto a comprador y deudor cedido, está procediendo a adquirir créditos contra la entidad “Tosanja, S.L.”, constituyendo los inmuebles transmitidos el precio de dicha cesión. No obstante y estando a los términos empleados por las partes contratantes, la calificación jurídica del negocio (negocios) celebrado es la de compraventa la cual exige un bien transmitido y un precio cierto y si bien en este caso no puede ponerse en duda la certidumbre de los créditos cedidos que actúan como contraprestación del comprador al vendedor, sí queda en entredicho la exigibilidad íntegra de dichos créditos por parte de la compradora, por lo que la eventualidad del cobro de la misma a la vista de las variadas circunstancias apuntadas ut supra convierte a la operación celebrada en un verdadero contrato aleatorio en cuanto al precio.

A la vista de estos condicionamientos, está claro que no estamos ante uno de los llamados por la Dirección General de los Registros y el Notariado (véase por todas su resolución de 12 de mayo de 1.994), actos neutros o polivalentes sino que claramente se trata de un inequívoco acto contrario al interés de la mercantil vendedora, que queda fuera del poder de representación del administrador de la misma y que requiere como requisito de validez de la ratificación de dicho acto por el órgano supremo de la sociedad, esto es la Junta General. Artículos 18 de la ley hipotecaria y 51.9.c) de su Reglamento; 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 1273, 1276, 1281 y 1445 del Código Civil; artículos 94 y 109 de la Ley Concursal.

Recursos...

Ejea de los Caballeros, a veintisiete de octubre de dos mil ocho.–Firmado, el Registrador, Miguel Temprado Aguado. [Firma ilegible]»

### III

El 21 de noviembre de 2008, el notario sr. Romero Herrero interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que alega, en síntesis:

1. Que frente al criterio del registrador de exigir la ratificación de la Junta General de la sociedad vendedora, por no considerar a la compraventa formalizada un acto dentro del objeto social propio de una sociedad mercantil, debe afirmarse que el objeto social de tal mercantil lo constituía, entre otros, la construcción en general, por lo que las operaciones ordinarias de la sociedad son la compraventa de inmuebles, de modo que la actuación del

administrador único no necesita ser ratificada por la Junta. Y, por tanto, habiéndose emitido el juicio de suficiencia por parte del Notario de conformidad con las disposiciones vigentes, queda fuera de la competencia del registrador pedir la ratificación de la Junta General.

2. Que respecto de los juicios de valor que el registrador emitía en el fundamento de derecho segundo de la nota en lo relativo a la forma de pago del precio, entendía que excedían del ámbito de la calificación registral; en especial, calificar el crédito cedido de dudoso o imposible cobro por estar el deudor en concurso de acreedores era una cuestión que no entra dentro de la función calificadora del Registrador, quien tampoco podría, por ejemplo, calificar en las compraventas a plazo la solvencia, o no, del comprador.

3. Que, respecto de la calificación del negocio como supuesto de simulación relativa que aparecía en el fundamento de derecho tercero de la nota (que estimaba que en realidad se estaba ante un negocio distinto de la compraventa, distinto y lícito, y que tildaba de contrato aleatorio en cuanto al precio), lo rechazaba, dado que en la escritura calificada no hay un solo dato que permita tal afirmación, por lo que una vez más el registrador se excedía en su calificación. Y, además, si se estaba ante un negocio lícito (afirmación del registrador en la nota), no entendía qué objeción podía existir para que accediera al Registro.

4. Que, en cuanto a la manifestación de que se estaba ante un acto contrario al interés de la mercantil vendedora y fuera del poder de representación del administrador, requiriéndose la ratificación de la Junta General, debe entenderse que también se excedían los límites de la calificación registral, pues el registrador se permitía calificar el interés de las partes en el negocio elevándolo a la categoría de objeto de la calificación registral; y respecto de la referencia a los actos neutros o polivalentes, si la sociedad en cuestión se dedica a la construcción en general no comprendía qué acto neutro hay en la compraventa de inmuebles.

#### IV

El registrador emitió su informe y elevó el expediente a este centro directivo, en el que causó entrada el 4 de diciembre de 2008.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.259, 1.263, 1.276, 1.281, 1.283, 1.445, 1.526 y 1.529 del Código Civil; 2, 10, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 59 del Reglamento Hipotecario; 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 94 y 109 de la Ley Concursal; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 1993 y 9 de marzo de 2005; y las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de noviembre de 1991, 12 de mayo y 3 de octubre de 1994, 10 de mayo de 1999, 20 de abril, 5 de mayo y 15 de octubre de 2005, 22 de junio de 2006 y 5 de diciembre de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

a) Mediante las escrituras calificadas, determinada sociedad vendió a otras diversas fincas, siendo de interés los siguientes particulares de dichos títulos:

Se expresa en la respectiva escritura que la sociedad compradora ostentaba diversos créditos contra determinada sociedad mercantil, los cuales estaban incorporados en la relación de acreedores del concurso voluntario que esta última había presentado ante el Juzgado Mercantil de Zaragoza, así como que la sociedad compradora había suscrito la propuesta anticipada de convenio presentada por la deudora dentro del referido procedimiento concursal.

También se indica que la respectiva sociedad compradora estaba interesada en adquirir a la vendedora los inmuebles que se describen, ofreciendo a ésta, en pago del precio, la cesión de los créditos que aquélla ostentaba contra la concursada, satisfaciéndose el precio de la venta mediante la cesión definitiva e irrevocable, de los créditos que la primera

ostentaba contra la concursada, respondiendo la cedente de la legitimidad de los créditos cedidos pero no de la solvencia del deudor.

b) mediante la calificación registral se suspende el acceso al Registro de la escritura calificada con base en dos argumentos:

Se niega que el negocio documentado en la escritura calificada pueda considerarse como un acto dentro del objeto social propio de la sociedad mercantil vendedora, estimando necesaria, cuando menos, la ratificación por parte de la Junta General del negocio celebrado (similar en cuanto a sus elementos, según se indica, a otros pendientes de despacho en el Registro en cuestión), ya que el negocio jurídico celebrado supone la disminución del patrimonio de la sociedad vendedora, mediante la enajenación de bienes inmuebles de su titularidad a cambio de un crédito que consiste siempre en la cesión (total o parcial según los casos) de créditos de muy dudoso cobro, dándose además la circunstancia de que la parte compradora (cedente del crédito) no responde de la solvencia del deudor cedido (incurso en situación de concurso de acreedores), por lo que el acreedor cesionario (vendedor) quedaría sujeto a las consecuencias que se deriven de la sentencia, y los créditos cedidos resultarán de dudoso, o más bien imposible, cobro en su integridad.

Alega también el registrador que en la escritura calificada (y en otras escrituras presentadas semejantes) se está ante un evidente supuesto de simulación relativa, ya que pese a que se califique el negocio jurídico de compraventa, en realidad se está ante un negocio jurídico distinto y lícito (cesión de crédito), y aun estando a los términos empleados por las partes contratantes al calificar el negocio celebrado, la compraventa exige un bien transmitido y un precio cierto, quedando además en entredicho la exigibilidad íntegra de dichos créditos por parte de la compradora (dado que el cedente no responde de la solvencia del deudor), por lo que la eventualidad del cobro convierte a la operación celebrada en un verdadero contrato aleatorio en cuanto al precio. Por ello negaba que se estuviera ante uno de los llamados por esta Dirección General actos neutros o polivalentes, sino que claramente se trataba de un inequívoco acto contrario al interés de la mercantil vendedora, que queda fuera del poder de representación del administrador y requiere, como requisito de validez, de su ratificación por la Junta General.

c) El Notario sustituido recurre la calificación que entiende se extralimita del ámbito fijado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

2. En primer término, y partiendo de los términos empleados por los contratantes, que es la primera regla hermenéutica en la interpretación de todo negocio jurídico (cfr. artículos 1.281 y 1.283 del Código Civil), ha de tenerse en cuenta que, en el ámbito de la normativa civil e hipotecaria, el negocio formalizado en la respectiva escritura calificada es un contrato de compraventa que reúne todos y cada uno de los elementos esenciales (cosa determinada y precio cierto) para que, seguido de la tradición instrumental, haya provocado la adquisición del dominio por parte del comprador, operándose así una mutación jurídico real que ha de acceder al Registro (artículo 2.1 de la Ley Hipotecaria).

En efecto, del título calificado resulta que el precio de la compraventa está perfectamente determinado, de modo que se cumple plenamente con la exigencia de precio cierto que impone el artículo 1.445 del Código Civil. Por lo demás, y en lo que concierne a la forma en que haya de abonarse dicho precio, ha de recordarse que se cumple la exigencia de precio cierto, en dinero o signo que lo represente, cuando, una vez señalado aquél, las partes convengan formas de satisfacción del mismo que sean subrogadas de la pura entrega de dinero, como por ejemplo, la dación en pago, entre otras formas posibles. Y esto es precisamente lo que ha ocurrido en este caso, en el que el comprador ha realizado su prestación —o lo que es mismo, ha saldado su deuda con el vendedor derivada del precio que tiene que abonarle— transmitiéndole a título oneroso un crédito que ostenta contra un tercero.

Abordando ahora la cuestión con perspectiva hipotecaria, en lo que se refiere a la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria exige que se haga constar el que resulte del título así como la forma

en que se hubiese hecho o convenido el pago; ahora bien, examinando tal requisito a la vista del tenor de la respectiva escritura calificada, se desvanece cualquier duda sobre la procedencia de la inscripción de aquélla, pues aparece perfectamente determinada la forma en que las partes han convenido el pago del precio –cierto–, mediante la concreta satisfacción de su prestación por parte del comprador deudor.

3. Siguiendo con los dos obstáculos propiamente expresados en la nota de calificación registral, hay que decir ninguno de tales motivos justifica la exigencia de autorización o ratificación de la Junta General para la inscripción del negocio jurídico calificado.

Por lo que se refiere al primero de tales obstáculos, no es ocioso recordar que la cuestión relativa al ámbito de representación de los administradores sociales 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 (vid. artículos 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), haciendo ociosa incluso la enumeración de las mismas reflejadas en los Estatutos, por lo que se rechaza la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil (artículos 124.4 y 185.6 del Reglamento del 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, recogiendo claramente la tendencia que ya se observa en la doctrina de aproximarse al sistema germánico de protección de los terceros y de la seguridad del tráfico.

Recuérdese que para la antigua legislación derogada (ceñida a los artículos 286 del Código de Comercio, 76 de la Ley de Sociedades Anónimas de 1951, y 11 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1953), la cuestión presentaba contornos más dudosos sobre todo si las limitaciones impuestas en los Estatutos aparecían inscritas en el Registro Mercantil cuyo contenido se presumía exacto, válido y conocido de todos, no pudiendo alegarse su ignorancia (artículos 2 y 3 del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956). Sin embargo, dicha cuestión había sido zanjada por la jurisprudencia y por la doctrina de este Centro Directivo al reiterar: a) Que el objeto social ha de estar determinado, pero esta determinación no limita la capacidad de la sociedad, sino sólo las facultades representativas de los Administradores; b) la ineficacia frente a terceros de cualquier limitación de dichas facultades siempre que se trate de asuntos o actos comprendidos dentro de dicho objeto social; y c) que están incluidos en el ámbito de poder de representación de los administradores no sólo los actos de desarrollo y ejecución del objeto, ya sea de forma directa o indirecta y los complementarios o auxiliares para ello, sino también los neutros o polivalentes y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los claramente contrarios a él, es decir, los contradictorios o denegatorios del mismo.

Así, y aunque la venta formalizada contiene aspectos singulares que afectan, especialmente, al modo en que el deudor (comprador) ha satisfecho su prestación al acreedor (vendedor), ello no significa que esa venta concertada por el Administrador sea denegatoria del objeto social o inequívocamente contraria a él y, por tanto, por los motivos antedichos, el acto realizado por el administrador debe reputarse válido y procederse a su inscripción, máxime cuando el registrador al calificar debe interpretar las normas con arreglo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllas (artículo 3 del Código Civil) y esta realidad muestra la universal tendencia a proteger el tráfico mercantil y la seguridad (dinámica) de los terceros de buena fe, sin perjuicio de la responsabilidad en que hayan incurrido los administradores frente a la sociedad y dejando a salvo el derecho de los interesados a contender entre sí sobre si el acto fue realizado *ultra vires* por el administrador, al disponer ellos de unos medios de prueba y elementos de juicio de que carece el registrador al realizar su función calificadora.

Como ya declarara esta Dirección General (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 del Tribunal Supremo y en las Resoluciones de este centro directivo (vid. sentencias de 14 de mayo de 1984, 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 la inclusión 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, y los aparentemente no conectados con el objeto social, quedando excluidos únicamente los actos contradictorios o denegatorios del objeto social.

De todo ello se sigue la conclusión de que en el acto ahora cuestionado no concurre ninguna circunstancia que permita apreciar su inequívoca contradicción con el objeto social, sino que, antes bien, se trata de una de esas actuaciones que la doctrina ha dado en calificar de neutros o polivalentes, por lo que deberá concluirse en la procedencia de la inscripción cuestionada, todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador la responsabilidad procedente si su actuación estuviese desconectada del objeto social, o incluso su anulación si concurriesen los requisitos necesarios. Y es que, al menos en el terreno extraprocesal, el ámbito legal de representación de los administradores, al margen de las limitaciones o vicisitudes de la relación interna o intrasocietaria (en la que deben incardinarse supuestos de abuso o extralimitación, por su desconexión con el objeto social, no manifiestos del poder de representación), puede tenerse, en principio, por suficiente para legitimar en el tráfico toda actuación de aquellos que no sea contradictoria con la formulación estatutaria del objeto social.

Por consiguiente y en congruencia con esta consideración, en la esfera extrajudicial hace fe todo juicio notarial de suficiencia basado en la aplicación de estos principios, y por ello esta calificación notarial es vinculante para el Registrador, debiendo destacarse, por último, que para la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo las excepciones a las normas legales sobre limitación de responsabilidad (de la sociedad en tanto que obligada por el acto realizado por el órgano de administración) han de ser excepcionales y que los criterios para determinar la excepcionalidad deben tener a su vez un cauce jurídico. Cauce que por cierto, –cabría apostillar–, queda absolutamente extramuros de la calificación registral, que en este caso se ha extralimitado claramente, invadiendo esferas y competencias legalmente reservadas a los Tribunales de Justicia.

4. Por último, y dado que la decisión del presente recurso ha de ceñirse exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no puede tampoco obviarse un principio que ha sido constante criterio para este centro directivo desde bien antiguo, según el cual, la declaración sobre una posible simulación comercial debe quedar reservada al ámbito judicial, dado lo limitado de los medios de calificación de que dispone el registrador ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debiendo señalarse que la calificación de los documentos presentados no impedirá el procedimiento que en su caso pudiera seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, porque, como ya se expresara en la Resolución de 12 de septiembre de 1937, «... la simulación, el “fraus legis” u otro hipotético negocio de los denominados por la doctrina oblicuos o indirectos son posibles en casi todos los actos jurídicos y en su apreciación [el Registrador] excede en este caso de la función calificador».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 16 de marzo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.