

nistrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.  
Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 7 de marzo de 1985.—P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Secretario Técnico de Relaciones con la Administración de Justicia.

**8293**

*RESOLUCION de 20 de febrero de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet de Llobregat don David Pérez Maynar, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 7 a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Hospitalet de Llobregat don David Pérez Maynar contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 7 a inscribir una escritura de compraventa.

Resultando que por escritura autorizada el 8 de noviembre de 1983 ante el Notario de Hospitalet don David Pérez Maynar la Entidad «inmobiliaria M.Y.G., Sociedad Anónima», vendió a don Gonzalo Abril Romera y doña Beatriz Ayala Peinado, mayores de edad, divorciado, el primero, y casada, bajo régimen de separación, la segunda, y vecinos de Barcelona, por mitad y prondiviso la participación de 4/649 en el departamento que en la expresada escritura se describe;

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 7, la anterior escritura de compraventa fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento, porque expresándose que uno de los compradores es divorciado, sin que conste su régimen económico matrimonial anterior ni su regionalidad civil, debe acreditarse tal condición de divorciado y la correspondiente inscripción de la sentencia en el Registro Civil, aportando la pertinente certificación de ese Registro, pues, tratándose de un estado que sólo surge con la correspondiente sentencia firme de divorcio, y cuya eficacia respecto a terceros sólo se produce con la inscripción en el Registro Civil (artículo 89 del Código Civil), deben acreditarse adecuadamente dichos extremos a efectos de la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad, dado que ésta puede producirse de modo diferente según exista o no tal sentencia (artículos 90 a 96 del Reglamento Hipotecario), y además podría, en otro caso, no producirse la concordancia adecuada entre el Registro Civil y el Registro de la Propiedad en un asunto en el que se plantea la respectiva eficacia de una resolución judicial en cuanto a terceros. Defecto subsanable. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. No se practica tampoco operación alguna respecto a la mitad indivisa de la otra compradora, por no solicitarse expresamente esa inscripción parcial del documento (artículo 434, párrafo 4.º del Reglamento Hipotecario). Contra la presente calificación cabe el recurso regulado por el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Barcelona, 7 de febrero de 1984.—El Registrador (firma ilegible)»;

Resultando que contra la anterior calificación se interpuso recurso gubernativo por el Notario autorizante don David Pérez Maynar, quien alegó: Que la nota obliga a acreditar dos extremos: a), la condición de divorciado mediante la exhibición de la correspondiente sentencia de divorcio; y b), la inscripción de la sentencia en el Registro Civil; que respecto a lo primero, no hay precepto legal alguno que ampare lo pedido, ya que el artículo 89 del Código Civil se refiere a la disolución del matrimonio, y no a la sentencia en sí; que, por otra parte, la cualidad de divorcio supone un estado civil configurado plenamente por la Ley, y sin que sus efectos puedan ser modalizados por la sentencia que lo produce; que respecto a lo segundo, la nota muestra un argumento aparentemente impecable, pero que tiene un grave fallo, como se ve de la propia escritura en donde al comprar dos personas, una divorciada y otra casada, sólo a la primera — artículo 89 — le exige la prueba de la inscripción de su estado, mientras que no se lo exige a la otra, que es casada, a pesar de lo dispuesto en el artículo 61, 3.º, del Código Civil; que ante dos supuestos sustancialmente idénticos — el 61 y el 89 —, el Registrador aplica más allá de lo exigido por la Ley el segundo, y olvida por completo el primero, y esta contradicción es la razón de ser del presente recurso; que en realidad lo que subyace en la nota recu-

rrida es considerar el divorcio como un estado civil, admitido como normal en la Ley, amparado contra la falsedad en las normas penales, y excluido de la investigación del Registrador por el texto del artículo 187 del Reglamento Notarial, y por el propio Reglamento Hipotecario artículo 51,9.º, preceptos que justifican sobradamente la prudente actitud del Registrador al mostrarse dispuesto a inscribir la adquisición del comprador casado, a pesar de su deseo expreso de concordancia registral, y de que la posible inexistencia de un matrimonio o su falta de inscripción de los bienes con arreglo a los artículos 90 a 96 del Reglamento Hipotecario, postura que el Notario autorizante alaba y cree debería extenderla al supuesto de cónyuge divorciado dada la identidad existente; y que el sistema del Reglamento Notarial de proteger el tercero frente a la falsedad de compareciente mediante fuertes sanciones penales, es el sistema imperante en todos los países que conoce;

Resultando que el Registrador en defensa de su nota informó: a), que para poder practicar la inscripción como bien privativo del que se dice divorciado es necesario acreditar su condición, dado lo dispuesto en el artículo 1, 3.º de la Ley Hipotecaria, y que los artículos 90 a 96 del Reglamento se refieren a distintos supuestos de constancia de titularidad, pues es cuestión básica, o que está divorciado, y entonces el bien se inscribe como privativo, o todavía no lo está, y entonces la inscripción se practicaría conforme a lo que resultara de su régimen económico matrimonial, y de ahí la necesidad de la certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción de la sentencia de divorcio; b), que si se practicase la inscripción de la adquisición a nombre del que se dice divorciado sin acreditarlo podría luego enajenar o gravar la finca haciendo surgir tercero protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; c), que la sentencia de divorcio, al igual que la de separación y nulidad, constituye acto o situación jurídica inscribible en el Registro de la Propiedad, por lo que si se hiciera constar la condición de divorciado por la mera declaración, se podrían obtener unos efectos que la legislación sólo ha previsto a través de la inscripción de la sentencia firme de divorcio; que en esto se diferencia de los otros estados civiles (casado, soltero, viudo) y que todo ello lo abona la disposición adicional novena de la Ley de Divorcio; d), que a través de una interpretación sistemática el criterio de la nota es el más acorde con otros preceptos del Código Civil, como es el 318, 325 y 327 ó 218; e), que la función cautelar del Registrador tendente a evitar conflictos futuros así lo abona; que en contestación al informe del Notario recurrente, manifiesta que este funcionario no ha interpretado bien la nota, ya que sólo ha puesto de manifiesto la exigencia del certificado del Registro Civil; que no existe contradicción en que en un supuesto se exija este último certificado, y en el de persona casada no, ya que el primero surge por una resolución judicial, y además en el segundo se indica en la escritura que está casado en régimen de separación de bienes, mientras del primero no se indica nada, y por eso respecto del compareciente casado no había que exigir nada (artículo 1.232, 1.º, del Código Civil); que el artículo 187 del Reglamento más bien constituye un argumento en favor de la nota, y que no resulta admisible utilizar como argumento lo que establecía un precepto derogado, como el artículo 51, 9.º del Reglamento Hipotecario;

Resultando que el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto por el que revocaba la nota del Registrador, en base a que la condición de divorciado es hoy un estado civil, igual que los demás, por lo que no es necesario exigencia alguna especial para acreditarlo, y así resulta del artículo 187 del Reglamento Notarial;

Vistos los artículos 85, 89 y 327 del Código Civil; 2 de la Ley del Registro Civil; 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51, 90, 92, 95, y 96 del Reglamento Hipotecario; 159, 161 y 187 del Reglamento Notarial; 363 del Reglamento del Registro Civil; la Instrucción de 22 de marzo de 1974, la Resolución de 14 de mayo de 1984 y la Circular de 16 de noviembre de 1984;

Considerando que el estado civil de divorciado — lo mismo que el de viudo — exige en relación con el Registro de la Propiedad establecer una distinción neta entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario probar precisamente la disolución del vínculo matrimonial, y aquellos otros en los que, por no darse dichas circunstancias y tratarse tan sólo de completar la identificación de la persona, ha de bastar probar el estado civil de divorciado;

Considerando que en los supuestos primeramente indicados la prueba de divorcio únicamente la puede proporcionar el Registro Civil mediante la presentación de la certificación oportuna, con la salvedad excepcional de que en los casos de falta de inscripción son admisibles otros medios de prueba siempre que

previa o simultáneamente, se haya instado la inscripción omitida (cfr. artículo 2 de la Ley del Registro Civil); mientras que si la hipótesis encaja en los otros supuestos del estado civil de divorciado se acredita preferentemente por la declaración del propio interesado (cfr. artículo 363 del Reglamento del Registro Civil y Circular de 16 de noviembre de 1984), sin necesidad de acudir a los otros medios que señala este artículo, como consecuencia lógica de que no puede exigirse a los particulares más pruebas de un elemento negativo, cual es el hecho de que el interesado no ha vuelto a contraer matrimonio.

Considerando que en el caso objeto de este recurso se trata de una escritura otorgada en Cataluña, en la que uno de los compradores ha afirmado ser divorciado, en la cual es excesivo exigir la prueba del divorcio si se tiene en cuenta que: a), el artículo 161 del Reglamento Notarial solamente obliga al Notario a hacer constar la regionalidad de los comparecientes, cuando ésta pueda influir en la determinación de la capacidad «y otorguen fuera del territorio de su región», lo que significa que el Notario autorizante ha juzgado que aquel comprador tenía la vecindad civil catalana; b), el artículo 159 del Reglamento Notarial, respecto del otorgante casado, viudo o divorciado, únicamente impone al Notario el deber de hacer constar el nombre y apellidos del cónyuge si «el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal», añadiendo también la salvedad de que la referencia al cónyuge no es necesaria cuando por Ley o por pacto no exista entre los cónyuges sociedad de gananciales; c), la aplicación por el Notario de ambos artículos — que mantienen su redacción desde el Decreto de 2 de junio de 1944 — implica que éste ha apreciado que el cónyuge o ex cónyuge del comprador no quedaba afectado en sus derechos, de modo que la adquisición iba a ser siempre privativa; y d), esta conclusión aparece respaldada por la reciente reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el Real Decreto 2388/1984, de 10 de octubre, el cual — como consecuencia precisamente de un requerimiento de incompetencia formulado por la Generalidad de Cataluña y aceptado por el Gobierno — ha dado nueva redacción al artículo 51, regla 9.ª, párrafo segundo, a fin de que en la inscripción figure el nombre y apellidos del cónyuge del adquirente, solamente si el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, en perfecto paralelismo, pues, con el precepto citado del Reglamento Notarial.

Considerando que habiendo cumplido, pues, la escritura notarial las reglas especiales sobre comparecencia e identificación del otorgante comprador, y no habiendo duda sobre su capacidad, la adquisición ha de ser inscribible, sin que en el limitado campo en el que se desenvuelve el recurso gubernativo sea dable señalar al Registrador el modo concreto de extender el asiento en este caso, pues ésta es una cuestión no discutida en el recurso.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento, el del recurrente y efectos.

Madrid, 20 de febrero de 1985.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

8294

*RESOLUCION de 4 de marzo de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gerona don Manuel Aguilar Garcia contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gerona don Manuel Aguilar Garcia contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Gerona don Manuel Aguilar Garcia el día 18 de mayo de 1981, don Enrique Garcia Carós, en su calidad de Administrador único de la Sociedad «Intaluna, Sociedad Anónima», constituyó hipoteca sobre un determinado inmueble social, en garantía de un préstamo recibido, a favor de «Estructuras Ultra, Sociedad Anónima», según la indicada escritura el Administrador único fue nombrado «con las atribuciones del artículo 22 de los Estatutos sociales, y entre ellas, d), comprar o adquirir, vender o enajenar y así como contratar y en general transmitir toda clase de bienes, tanto muebles como inmuebles, derechos y acciones inherentes a la Socie-

dad o de la que la misma sea propietaria, con toda clase de personas o a favor de cualquier persona física o jurídica o Entidad de cualquier tipo, y mediante los pactos y condiciones que estime conveniente; h) Conferir y revocar poderes, lo mismo mercantiles que generales y dar o tomar cantidades a préstamo; que el artículo 2.º de los Estatutos sociales establece el objeto social de dicha Sociedad y expresa: «El objeto social lo constituirá: la adquisición de terrenos, fincas o parcelas, tanto rústicas como urbanas para su explotación en forma agrícola, minera o industrial para su posterior reconstrucción o para su venta o administración. Ejecución completa o parcial por cuenta propia o de terceros contratistas, subcontratistas o destajistas en su sentido más amplio, de obras urbanas, industriales, comerciales, de esparcimiento y de recreo, hoteles o viviendas, tanto de carácter de renta limitada, subvencionada, renta libre o cualquier otra modalidad, bien para su explotación como tales en forma de arrendamiento o para su venta».

Resultando que presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de La Bisbal fue calificada con la nota siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento presentado en este Registro el 19 de octubre de 1981, asiento número 593 al folio 52, Diario 155, prorrogado, según nota de 28 de diciembre de 1981, hallándose vigente, por el defecto subsanable siguiente: carecer el señor Garcia Carós en el concepto en que comparece como Administrador único de la Entidad «Intaluna, Sociedad Anónima», de facultades para «hipotecar» que no resultan de las que se transcriben en la escritura, que son las de «conferir y revocar poderes, lo mismo mercantiles que generales y dar o tomar cantidades a préstamo», de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.713, 2.º y 1.714, ambos del Código Civil. No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado por el presentante. Se ha cumplido lo establecido en el artículo 485 del Reglamento Hipotecario.—La Bisbal, 7 de abril de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible».

Resultando que el Notario autorizante interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: que no cabe interpretar el artículo 1.713 del Código Civil, entendiéndolo que para hipotecar es necesario que figure explícitamente consignada, entre las facultades del apoderado, la de hipotecar; en la larga enumeración de facultades del Administrador se comprenden varias en las que debe entenderse incluida la facultad de hipotecar, pues se habla de «transmitir inmuebles» como expresión distinta de vender o enajenar; que se le faculta para realizar esos actos sobre acciones y derechos, lo cual no sólo puede referirse a la hipoteca, sino que casi no puede hacerlo a ninguna otra figura; que la jurisprudencia tiene establecido con reiteración, que el mandato expreso aludido en el artículo 1.713 es perfectamente conciliable con las dos formas de exteriorización previstas en el artículo 1.710 (mandado expreso o tácito), ya que lo que se excluye es el mandato concebido en términos generales; que en realidad no es necesario llegar a esa exégesis, pues la aplicación del artículo 1.713 resulta aquí inoportuna, pues se parte de una confusión inaceptable entre los conceptos de representación y poder; el poder es un título de donde deriva la representación, pero ésta puede provenir de otro título diferente, como la Ley, el contrato de Sociedad o el arrendamiento de servicios; que dentro del ámbito mercantil es fundamental la representación con contenido legal, vinculante y sobreordenado a la voluntad del poderdante, que se da en el caso del factor — que está legitimado para todo lo relativo al giro o tráfico de la empresa — y en el de la representación orgánica de las Sociedades, que tiene como contenido típico e inderogable frente a terceros todo lo que sea necesario al objeto social; que, en consecuencia, si en el objeto social de esta Entidad se comprende la realización de actos dispositivos sobre inmuebles y concertar préstamos, su Administrador único, como único representante, podrá realizar cualesquiera que no sean contrarios, antes bien coadyuven al objeto social; que por ese carácter decisivo del objeto social, la Dirección General ha resuelto diversos casos de mucha mayor complejidad y dificultad que el presente, en el sentido unánime de reconocer facultades para hipotecar, a un Administrador que no tenía atribuida nominalmente la realización de tal acto dispositivo, y que incluso de forma expresa parecía excluirlo, en cuanto literalmente sólo se le concedían para actos de gestión social o de administración; que la misma conclusión se deriva de la protección al tráfico, esencial en el ordenamiento mercantil; que en materia diferente, pero de indudable analogía, puede citarse en el artículo 447 del Código de Comercio; en él se expresa la necesidad de poder especial para firmar letras de cambio a nombre de otro; y en el párrafo 3.º se añade que los Administradores de compañía se entenderán autorizados por el hecho sólo de su nombramiento; y que las normas han de ser interpretadas conforme a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, y esa realidad social del tráfico mer-