

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCION GENERAL
DE LOS REGISTROS Y
DEL NOTARIADO**

Dirección General de los Registros y del Notariado

RESOLUCION DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1948

Legitimación registral.

En 1933, la Caja de Ahorros de Vigo concedió al Sindicato Agrícola de Lárez un préstamo garantizado con hipoteca voluntaria sobre finca urbana de la entidad deudora. Transcurrido el plazo estipulado sin haberse reintegrado al acreedor de la suma prestada, instase y lleva a efecto el procedimiento judicial sumario, a cuyo fin el Registrador libró en 8 de febrero de 1937 la certificación prevenida en la regla 4.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar que el último titular del dominio de la finca gravada era la entidad deudora. Aprobada la adjudicación de la finca, expídese mandamiento al Registro, en donde causa la siguiente nota: "Por resultar que la finca hipotecada aparece incautada por el Estado desde el año 1939 y la entidad prestataria pudiera ser de las que, por disposición de la Ley, quedaron fuera del ámbito de ésta y por ello, sin personalidad ni patrimonio propiamente dichos, el procedimiento sustanciado sin la intervención de los organismos que legalmente substituyen a los disueltos, no parece acomodarse a lo que para casos normales fija la Ley, sobre todo no habiéndose sustanciado el procedimiento administrativo a que se refiere el Decreto y Orden de 10 de enero de 1937, estimando que tales defectos son de naturaleza insubsanable, tampoco se extendió anotación preventiva."

Contra esta calificación se interpuso recurso gubernativo, alegándose en esencia: A) Por el recurrente: Que el procedimiento regulado en el artículo 131 no es propiamente un juicio, sino algo procesalmente análogo a la ejecución de sentencia; que iniciado, no puede suspenderse sino por las causas predeterminadas en la Ley; que ésta no toma en cuenta a los adquirentes o titulares de derechos posteriores al libramiento de la certificación. B) Por el Registrador: Que en el problema planteado han actuado dos jurisdicciones: la política del Estado y la ordinaria, sin comunicación adecuada entre sí; que en la Comisión de incautación de bienes obra certificación, librada en su día, haciendo constar la existencia del procedimiento hipotecario; que la entidad acreedora debió acudir a la citada Comisión, de acuerdo con el Decreto-Ley de 10 de enero de 1937, notificando la existencia del crédito, y que de no darse la circunstancia de que el Poder político del Estado actúa conforme a normas de superior rango, no habría problema alguno, puesto que no se puede desconocer el alcance cancelatorio del procedimiento sumario respecto a los asientos posteriores a la extensión de la nota marginal. C) Por la Abogacía del Estado: Que a la iniciación del procedimiento sumario la finca había dejado de pertenecer al deudor, de acuerdo con el Decreto de 13 de septiembre de 1936; que el requerimiento de pago debió hacerse al Estado por haber desaparecido la personalidad del deudor; que la circunstancia de no figurar derecho alguno del Estado en la certificación librada por el

Registrador, por ser posteriores a ésta, no implica que la publicidad registral haya de privar sobre el principio general de obligatoriedad de la Ley.

El Presidente de la Audiencia confirmó en auto la nota calificadora; pero la Dirección General revoca ambos, estableciendo la doctrina siguiente:

I. *Que los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, especialmente en materia de legitimación y fe pública, son obligatorios incluso para el Estado, primer interesado en la eficacia del sistema.*

II. *Que la norma del artículo 11 de la Ley de Administración y Contabilidad es aplicable también a la legislación especial sobre incautaciones.*

III. *Que la acción hipotecaria se ejercita directamente contra los bienes hipotecados, cualquiera que sea su poseedor.*

RESOLUCION DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1948

Tracto sucesivo en el Registro mercantil de buques.

Como consecuencia del juicio declarativo de mayor cuantía instado para poner fin a la comunidad de buque, entre dos Sociedades mercantiles, el Juzgado libró mandamiento al Registrador Mercantil, quien extendió a continuación del documento la siguiente nota: "Hecha la anotación preventiva que ordena el precedente mandamiento, practicada en cuanto a un setenta y cinco por ciento, única participación escrita a nombre de la Sociedad Naviera A. A., denegándose respecto al veinticinco por ciento restante por figurar inscrito a favor de C. M."

Elevado escrito al Registrador, solicitando la revocación del acuerdo en el sentido de declarar la suspensión y no la denegación de la anotación preventiva de demanda, y subsidiariamente, para el caso de desestimarse la reforma, que se tuviera por interpuesto el recurso gubernativo, se alegó en esencia que la nota calificadora no se atiene a las Leyes vigentes, que aunque en el Registro no figuran inscritos actualmente el veinticinco por ciento del buque a favor de F. N., como esta Sociedad es causahabiente de la Compañía P. M., no procede denegar la anotación preventiva, sino suspenderla de acuerdo con el artículo 103 del Reglamento vigente.

El Registrador acordó desestimar la reforma solicitada y elevar el expediente a la Dirección, afirmando que los asientos están bajo la salvaguarda de los Tribunales y no pierden su eficacia, sino por sentencia firme, resolución de autoridad competente o consentimiento del Tribunal; y que, si bien la aplicación al Registro Mercantil del artículo 103 del Reglamento Hipotecario no causaría perturbación en las relaciones jurídicas inscritas, formalmente tropieza con el contenido del artículo 151 de su Reglamento específico.

Y la Dirección, vistos los artículos 16, 17 y 22 del Código de Comercio; 1, 64, 147, 151, 191 y cuarta de las disposiciones transitorias del Reglamento del Registro Mercantil, y los artículos 103, 116 y 169 del Reglamento Hipotecario, revoca el acuerdo del Registrador, estableciendo la siguiente doctrina:

A) *El principio del tracto sucesivo, fundamental en nuestro Régimen Hipotecario, es también básico en el Registro Mercantil de buques, de conformidad con el artículo 151 del Reglamento del mismo.*

B) *El defecto de no figurar inscrito a favor de persona alguna es subsanable cuando hay documentos que enlacen el derecho del titular inscrito con el de la persona que otorga la transmisión.*

C) *El actual Reglamento Hipotecario, en su artículo 103, permite la anotación preventiva del Derecho de quien aparezca como causahabiente del titular inscrito en el Registro.*

D) *El Reglamento Hipotecario tiene carácter subsidiario para el Registro Mercantil, con las limitaciones que se establecen en la cuarta de las reglas transitorias y adicionales del específico del comercio.*

RESOLUCION DE 24 DE DICIEMBRE DE 1948

Arrendamiento de minas

En escritura de 6 de agosto de 1947, la S. A. "Antracitas Castellanas", representada por doña R. G. R., arrendó a la también Sociedad "Estrella Verde", representada por el Presidente de su Consejo de Administración, cuatro minas y ciento siete fincas. Presentada la primera copia en el Registro de la Propiedad correspondiente, mereció la calificación siguiente: "No admitida la inscripción del precedente documento por los defectos siguientes, subsanables o insubsanables: 1.º Por deficiencia o contradicción en la expresión de los datos necesarios para apreciar la constitución, capacidad y consiguiente representación de "Antracitas Castellanas, S. A." 2.º Por no expresarse con claridad la licencia concedida por su esposo a la señora compareciente. 3.º Por considerar la demasia minera de la mina "Positiva" como finca independiente. 4.º Por no hallarse legalizada la firma del Notario en la fotocopia por la que se acredita la autorización prevenida del Ministerio de Industria y Comercio. 5.º Por no coincidir ciertos linderos en la finca número 20; por no expresarse la medida superficial con arreglo al sistema métrico en la finca 82; por no concordar la cabida en la número 90; por no designarse el nombre del pago, paraje o partida en las fincas números 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101 y 106. Tomada anotación preventiva por solicitud expresa de parte interesada, por término de sesenta días en los tomos, etc. Denegada la inscripción en cuanto a las fincas 107 y 111 por imposibilidad material de inscribir, ya que en la primera no se indican los linderos, y en la segunda se expresa equívocamente el término municipal y el paraje o sitio."

Subsanados los dos primeros defectos por acta notarial complementaria, el Registrador insistió, no obstante, en su existencia y singularmente en la falta de un efectivo gestor en la Compañía Antracitas, no constar la emisión efectiva de acciones de la misma y faltas de situación o linderos.

Interpuesto recurso gubernativo contra la calificación, se alegó por el Notario autorizante la vaguedad e imprecisión del primer defecto y la constancia de todos los datos necesarios para apreciar la capacidad de Antracitas; que el Registrador de la Propiedad no es competente para examinar las escrituras mercantiles que en su momento fueron calificadas e inscritas; que la Sociedad está inscrita para todos los efectos legales; que en la escritura de constitución no se hace expresa distinción entre acciones que deban ponerse en circulación o reservarse en cartera; que si bien se describen separadamente la mina "Positiva" y de demasia, ello no implica que se le considere como fincas independientes; que la falta de linderos es defecto subsanable; y que la finca 111 está situada claramente con referencia a otras anteriores que se describen.

El Registrador informó en defensa de su calificación, que no se ha cumplido la condición que consta en los Estatutos de emitir acciones antes de determinada fecha; que el Consejo de Administración de Antracitas ha

sido sucesivamente modificado, con violación de los acuerdos sociales; que los Registradores de la Propiedad tienen obligación de calificar la capacidad de los otorgantes; que lo inscrito en el Registro Mercantil es, en ocasiones, una mera apariencia jurídica, y que las personas que comparecen en nombre de Antracitas carecen de representación suficiente; que al describir y numerar separadamente la demasía indicada se crea una confusión sobre si ha de ser o no finca independiente, y que la expresión de la situación de las fincas inscribibles es requisito indispensable en nuestro sistema.

El Presidente de la Audiencia desestimó los defectos primero y tercero y los referentes a la finca 111, manteniendo el resto de la calificación.

Y la Dirección General de los Registros, vistos los artículos 35, 36 y 48 del Código civil; 17, 26, 116, 117, 119, 125, 145, 151, 153, 154, 220 y 226 del Código de Comercio; 9, 18, 32, 33, 37, 38, 65, 72 y 75 de la Ley de Arrendamientos urbanos; 18, 59, 63, 119, 120, 121, 122 y disposición transitoria 4.ª del Reglamento del Registro Mercantil; 51, 106 y 383 del Reglamento Hipotecario; sentencias de 11-2-1911, 15-10-40, 9-4-41 y 16-4-42; y Resoluciones de 20-1-93, 7-5-7, 29-12-14, 17-11-28, 8-7-33, 20-10-33, 9 y 16-11-34, 21-5-35, 8-8-40, 22-2-41, 9-2-43 y 23-3-43, establece la siguiente doctrina, sin apreciar defectos insubsanables y estimando subsanables los demás:

A) *Que la inscripción mercantil produce todos los efectos legales y especialmente el de legitimación registral, iniciado en los artículos 26, 220 y 226 del Código de Comercio y desenvuelto en la Legislación Hipotecaria, de aplicación subsidiaria en lo que no esté en contradicción con las Leyes mercantiles.*

B) *Que los Registradores de la Propiedad no pueden suscitar cuestiones relativas a la validez y legalidad de la constitución de Compañías mercantiles, porque esta materia es de competencia de los Registradores Mercantiles, sin que ello restrinja la facultad de aquellos funcionarios para calificar todos los documentos relacionados con la operación solicitada.*

C) *Que la nota calificadora debe extenderse en forma clara y precisa, sin ambigüedades y obscuridades que puedan inducir a error y causar indefensión a quien de buena fe la impugne.*

D) *Que los resguardos provisionales de acciones sustituyen y equivalen a éstas mientras no sean reemplazados por los títulos definitivos, estando su validez reconocida jurisprudencialmente.*

E) *Que el Registrador no tiene por qué calificar retrospectivamente la vida de la Compañía cuando el acuerdo del acto de disposición es formalmente válido.*

F) *Que la omisión de circunstancias sobre naturaleza, situación y linderos de los inmuebles es defecto subsanable, bien por documento público o por simple instancia que autoriza el artículo 118 del Reglamento Hipotecario.*