

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO MERCANTIL

Hecho constar en los asientos registrales de los inmuebles inscritos a nombre de una Sociedad, que esta tendrá capacidad para adquirir, hipotecar, gravar o afectarlos al cumplimiento de obligaciones, puede inscribirse la venta de una de las fincas, realizada en ejecución del acuerdo unánime de todos los socios reunidos en Junta general, sin ser necesaria la previa modificación de los estatutos con la aplicación del objeto social a las operaciones de venta que no figuraban incluidas.

A) El objeto es el elemento que caracteriza e individualiza a la Sociedad, y por eso constituye un requisito esencial de mención obligatoria en los Estatutos, conforme al artículo 11 de la Ley y cuya importancia puso de relieve la Resolución de 5 de noviembre de 1956, y plantea la cuestión de la validez de aquellos actos que no se coordinan directamente con la actividad económica y social, en donde el Derecho comparado adopta varias soluciones; una, la del Derecho alemán, que en base de la teoría organicista reconoce capacidad jurídica ilimitada a las sociedades en el campo patrimonial, y otra, el sistema inglés, en donde la sociedad tenía limitada su capacidad en función del objeto, por lo que era preciso modificar los Estatutos e incluir los nuevos actos dentro del mismo para que la Sociedad tuviera capacidad.

Una postura intermedia es la seguida por alguno de los países latinos, en donde la cuestión se centra no desde el punto de vista de la capacidad de la Sociedad, sino desde el ámbito del poder o de la facultad de los Administradores, como sucede en el Derecho italiano, en donde, en base del artículo 2.298 del Código no se pone en duda la capacidad general de la Sociedad, por estimar que las limitaciones derivadas del objeto social afectan tan sólo a los Administradores, quienes, si bien pueden realizar todos los actos incluidos en el giro y tráfico de la empresa, les está prohibido hacer los que no se hallen comprendidos en dicho objeto.

B) En derecho español, no hay ninguna norma concreta que resuelva la cuestión, por lo que se acude a las disposiciones generales contenidas en el artículo 38 del Código civil, 286 del de Comercio, 76 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de las Sociedades de Responsabilidad Limitada, que si han motivado algunas discrepancias doctrinales de opinión, se inclinan en general por el reconocimiento de la capacidad jurídica, fundándose además en la protección de los intereses en juego, entre los que merece una mayor el tercero de buena fe, al que no debe obligársele al contratar con una sociedad a que valore y se asegure de la

adecuación entre el negocio concluido y el objeto social. Este criterio es compartido por la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, que declara que "en nuestro Derecho, por principio, las personas jurídicas gozan de una capacidad plena y general que se extiende a todo campo..., sin que el fin de ellas constituya por sí un límite de su capacidad, en el sentido de que la persona jurídica sólo existe en un círculo cerrado de su fin, fuera del cual el ente se desvanece como una sombra debiendo concluirse que las personas jurídicas son reales y capaces aunque se extralimiten de su fin, sin perjuicio de las reacciones de la autoridad administrativa y de la responsabilidad de sus órganos".

C) Además, en relación a las sociedades inmobiliarias creadas al amparo del artículo 38 de la Ley de Reforma Tributaria, hay que tener en cuenta las disposiciones especiales contenidas en las Ordenes de 28 de abril de 1941 y 25 de junio de 1958, que sientan, de forma concreta igual criterio, al establecer que las empresas dedicadas a la adquisición y construcción de fincas urbanas para ser explotadas en forma de arriendo, podrán vender una o varias fincas, sin que por ello dejen de gozar de exenciones establecidas, siempre que no se desvirtúe el objeto social. Estos preceptos se reiteran en la Ley de 23 de diciembre de 1961; y como de los títulos presentados aparece que se trata de un acto aislado, que se cumplieron por la sociedad vendedora los requisitos exigidos por las disposiciones fiscales para poder realizar la enajenación y que ésta se llevó a cabo no por decisión de los Administradores, sino en virtud de acuerdo de la Junta general con la presencia de todo el capital social, hay que concluir que CAVESA tenía capacidad para vender una de sus fincas sin que sea necesaria la previa modificación de los Estatutos para variar el objeto social, y que el obstáculo registral que suponía la limitación de disponer que afectaba a la finca inscrita puede estimarse eliminado con los documentos presentados. (Res. de 16 de octubre de 1964. "Boletín Oficial" de 6 de noviembre.)

DERECHO HIPOTECARIO

Realizada una venta a un Ayuntamiento, de noventa y cuatro parcelas procedentes de otra finca, con la cláusula de que si no se destinan a zona verde queda sin efecto la transmisión pactada, es necesario que se fije el precio que corresponda a cada una de las fincas vendidas, dado que en la escritura sólo se ha señalado uno global para todas ellas.

A) El Decreto de 17 de marzo de 1959, que reformó el Reglamento Hipotecario, adaptó los artículos 5 y 6 a la nueva clasificación de bienes municipales contenida en la Ley de Régimen Local y su Reglamento de 27 de mayo de 1955 y exceptúa de inscripción a los de dominio y uso público a la vez que establece que si algún inmueble de propiedad privada o parte

del mismo adquiere el carácter de estos últimos, se haga constar su cambio de destino por medio de la nota marginal correspondiente, que dará a conocer que tales fincas se encuentran fuera del Registro y sin que les afecte el sistema y efectos de la legislación inmobiliaria.

Si, como consecuencia de hechos posteriores, los bienes de dominio y uso público pasan de nuevo a la categoría de inmuebles inscribibles, por cambiar de naturaleza y transformarse en otros de servicio público, de propios de los Ayuntamientos e incluso propiedad privada—como podría ocurrir en el supuesto que motiva el presente expediente—, volverían de nuevo a tener acceso al Registro, y aunque esta materia no aparece regulada con la precisión que debiera, la aplicación de principios registrales tan esenciales como el de especialidad y tracto sucesivo aconsejan que más que una inmatriculación del inmueble se practique el asiento de inscripción en la misma hoja ya abierta, para facilitar la mecánica registral y tener todo el historial de la finca.

B) La posibilidad de que las fincas transmitidas puedan volver al dominio de los vendedores y reintegrarse al tráfico jurídico, hace necesario que los asientos registrales publiquen la existencia de todas las cláusulas y condiciones que pór tener trascendencia real deben afectar a los terceros, y todo ello obliga a considerar, prescindiendo de si en este caso concreto la cláusula transcrita encierra una verdadera condición resolutoria con efecto *erga omnes* o se trata de una simple obligación personal que no debe tener acceso al Registro, con arreglo al artículo 98 de la Ley Hipotecaria por no haber sido objeto de debate en el recurso, si para que tenga acceso al Registro el pacto contenido en la escritura es necesario que figure distribuido el precio entre las diferentes parcelas como para el supuesto de aplazamiento de pago exige el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

C) Entre la cláusula pactada y la condición resolutoria expresa existen notables diferencias derivadas de la distinta situación que ambas contemplan, ya que en el pacto discutido no hay aplazamiento del precio ni señalado un plazo dentro del cual el acreedor pueda ejercitar su derecho, y sobre todo porque, caso de cumplirse la condición, carecen los vendedores de esa especie de autotutela que el artículo 59 del Reglamento Hipotecario establece en su favor al permitirles unilateralmente inscribir de nuevo el inmueble a su nombre. Pero dado que la resolución—de tener lugar—podría afectar parcialmente a alguna de las parcelas transmitidas y que los artículos 9 de la Ley y 51 del Reglamento prescriben que se haga constar el valor de las fincas, si consta en el título, parece conveniente, y a fin de prevenir una posible situación futura, facilitar la operación y dar a los asientos una mayor claridad para su conocimiento por los terceros, que se señale la parte del precio que corresponda a cada una de las fincas vendidas, lo que puede lograrse, dado el carácter de la falta, mediante la instancia de los interesados a que hace referencia el artículo 110 del Reglamento Hipotecario. (Res. de 24 de noviembre de 1964.—B. O. del 7 de diciembre.)

DERECHO CIVIL

1. *Satisfecho el importe de un préstamo por el deudor, para cancelar la hipoteca que lo garantiza no basta la sola comparecencia del padre como representante legal de su hijo menor de edad, siendo precisa, además, la autorización que exige el artículo 164 del Código civil.*

Como ha declarado reiteradamente la Dirección General, no cabe destacar en todo préstamo hipotecario exclusivamente el aspecto obligatorio para olvidarse del carácter que tiene toda escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca en donde este último acto supone un desprendimiento de derechos que equivale a una enajenación. Por ello habrá de aplicarse el artículo 178 del Reglamento Hipotecario, que exige al representante legal de toda persona a cuyo favor se hubiere hecho una inscripción obtener las formalidades legales exigibles para la enajenación de bienes inmuebles, todo ello para cumplir la finalidad del artículo 164 del Código civil, que establece una serie de garantías en defensa y protección del patrimonio de todo menor de edad. (Res. de 26 de octubre de 1964.—B. O. del 11 de noviembre.)

2. *El contador-partidor nombrado por la testadora con las facultades generales del artículo 1.057 del Código civil, puede adjudicar el único inmueble de la herencia a uno solo de los herederos, con la obligación por parte de éste de satisfacer a los demás su correspondiente parte en metálico.*

Los comisarios-contadores-partidores, como encargados por el testador para realizar después de su muerte la partición de la herencia, en el ejercicio de sus facultades, cuando no se les hayan conferido algunas especiales, habrán de atenerse para el cumplimiento de su función a las normas generales contenidas en primer término en el artículo 1.061 del Código civil y procurarán guardar la posible igualdad entre los lotes, sin que proceda adjudicar todos los bienes a un heredero y satisfacer a los demás su parte en metálico, porque constituye un acto de enajenación que escapa a las facultades del contador y requiere el consentimiento de todos los herederos.

Ello, no obstante, es también evidente que los contadores, al cumplir su misión, deben tener en cuenta las circunstancias y modalidades de la partición, ya que hay casos en que no tienen medio hábil para hacer los lotes ajustados al criterio del artículo 1.061 del Código civil por la imposibilidad material de distribuir los pocos bienes hereditarios entre un número grande de herederos. Y por ello el artículo 1.062 permite, como excepción al artículo anterior, que cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, puede ser adjudicada a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero, circunstancia que concurre en el presente recurso, donde hay una sola y pequeña finca inventariada, que el contador ha atribuido al mayor partícipe, siguiendo análogo criterio al adoptado por las Resoluciones de este Centro de 10 de enero

de 1903, 23 de julio de 1925 y 6 de abril de 1962, que declararon no haberse excedido el comisario en sus funciones por ser acto de partición ordinaria el comprendido en el artículo 1.062 del Código civil, sin perjuicio de la facultad de vender, en su caso, en pública subasta, la finca inventariada, a petición de cualquier heredero, según previene el citado precepto legal. (Res. de 2 de diciembre de 1964.—B. O. de 16 de diciembre.)