

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

II. Resoluciones

A cargo de IGNACIO PAZ-ARES

1. EMBARGO: NATURALEZA Y EFECTOS. ALCANCE DE SU ANOTACION

Es inscribible la compraventa judicial de una finca que aparece inscrita a nombre de un tercero cuyo título de adquisición es posterior al embargo y anterior a su anotación. Resolución 12 de junio de 1989. «B.O.E.» de 22 de julio.

I. ANTECEDENTES

a) *Supuesto de hecho*

En juicio ejecutivo se trabó embargo, con fecha 7 de febrero de 1984, sobre una finca del deudor X. El día 15 del mismo mes y año, se libró el correspondiente mandamiento de embargo (presentado cinco días más tarde) que motivó la anotación preventiva, letra A, de fecha 25 de abril de 1984.

El 14 de febrero del propio año, 1984, el señor X vende la finca trabada a la sociedad Y, mediante escritura pública que fue presentada en el Registro el 2 de marzo e inscrita el 10 de mayo de 1984.

Seguido el procedimiento, con fecha de 12 de noviembre de 1984 se practica la nota marginal acreditativa de la expedición de la certificación de cargas que preceptúa la Ley de Enjuiciamiento Civil y el día 2 de marzo de 1988 se otorga, por el órgano judicial pertinente, escritura pública a favor de la adjudicataria Z, que se presenta al Registro en el mes siguiente.

b) *Calificación registral*

Se deniega la inscripción de la referida compraventa judicial, por cuanto la finca consta inscrita a nombre de la sociedad Y, en virtud de una escritura antes de que se hubiese presentado en el Registro el mandamiento que motivó la anotación del embargo objeto de ejecución.

- c) La cuestión que se plantea es la de decidir si un embargo aún no anotado tiene preferencia sobre una enajenación posterior del bien trabado, habida cuenta de que la inscripción de ésta es posterior a la anotación de aquél

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Naturaleza del crédito asegurado con el embargo*

El embargo no altera la naturaleza del crédito, que sigue siendo un derecho de naturaleza personal, pues la traba de aquél no produce vinculación exclusiva del bien al crédito que lo determina, sino que tal vinculación se produce en beneficio del proceso, con independencia de cuál sea el crédito que, en definitiva, se satisfaga con el importe realizado. La preferencia que le otorga el artículo.1.923 del Código civil a partir de la anotación no trasciende a esa naturaleza personal y sólo juega para decidir en una posible incidencia del proceso de ejecución, cuál sea el crédito que debe ser satisfecho preferentemente con el importe obtenido por la realización de los bienes anotados.

b) *Naturaleza del embargo*

Tiene naturaleza real, pues, consiste en una medida cuatelar que confiere al órgano judicial poderes inmediatos sobre las cosas, que pueden ser actuados aun sin la mediación de sus dueños y restringe claramente las facultades dominicales; y así ocurre que los bienes trabados no pueden darse en hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento y que su enajenación sólo será posible respetando el embargo.

c) *Carácter de la anotación (¿obligatoria o constitutiva?)*

El embargo existe jurídicamente desde que la autoridad judicial lo decreta legalmente, con independencia de su anotación en el Registro oportuno, y la anotación no puede condicionar su existencia ni tener respecto de ella un valor constitutivo (así lo establece una reiterada doctrina jurisprudencial).

Existen no obstante algunos argumentos que parecen apoyar el carácter constitutivo que la práctica de la anotación preventiva tiene para la trascendencia real del embargo: la analogía con la hipoteca (arts. 4 Cc y 145 LH), el carácter obligatorio de la anotación preventiva (arts. 43 LH, 1.453 LEC y 68 LPM y PSD), así como los términos en que se expresan los artículos 764 y 1.409 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Empero, ante tales razonamientos, hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

— Ningún precepto establece expresamente el carácter constitutivo de la anotación preventiva. Habrá de estimarse, pues, que respecto de este acto modificativo de los derechos reales inmobiliarios rigen las reglas generales de nuestro sistema, según las cuales la inscripción como regla no tiene carácter constitutivo ni

siquiera en el supuesto de que se trate de derechos reales que no llevan aneja la facultad de posesión inmediata (Ej. censos consignativos, servidumbres negativas, o el retracto convencional), sin que sirva, por tanto, el argumento de la analogía con lo singularmente dispuesto respecto de la constitución de hipoteca.

— El carácter obligatorio de la anotación de embargo debe conjugarse con el principio de rogación y con la realidad positiva de que nuestra legislación supone que el embargo existe y puede ser actuado aun sin anotación preventiva.

— La expresión legal según la cual «se limitará el embargo a librar mandamiento por duplicado al Registrador para que extienda la correspondiente anotación preventiva» (cfr. arts. 764 y 1.409 LEC) no equivale a decir que no hay embargo hasta que no haya anotación, sino que lo que pretende es afirmar que no procederán otras actuaciones —como el secuestro o la intervención en la administración— que proceden, en cambio, en otras medidas cautelares judiciales.

Por el contrario sí hay, en cambio, datos positivos que abonan la tesis de que el embargo es una medida que se constituye enteramente en la esfera judicial: el asiento de anotación preventiva procede a petición del que «obtuvo mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo (hecho pasado) en bienes inmuebles del deudor» (cfr. art. 42.2 LH); antes de la anotación puede proceder la previa notificación del embargo (luego ya existe) (cfr. arts. 1.373 Cc y 144 RH); el embargo no anotado —y por hipótesis no anotable— es el que puede dar lugar a la llamada tercería registral regulada en el artículo 38.3 de la Ley Hipotecaria, etc.

d) *Preferencia en caso de colisión de derechos*

En nuestro sistema el acreedor que obtenga anotación preventiva de embargo goza de preferencia frente a los créditos o actos dispositivos *posteriores* a la fecha misma en que la anotación se produce (arts. 44 LH, 1.923 Cc y doctrina del TS).

Pero ello no quiere decir que los créditos o actos dispositivos *anteriores* a la anotación misma hayan de ser preferentes al crédito en cuyo favor se practicó el embargo, o el embargo mismo todavía no anotado. Tales colisiones se resolverán conforme a las restantes normas de nuestro ordenamiento:

— Las colisiones entre créditos anteriores a la anotación se decidirán por las demás normas sobre concurrencia y prelación de créditos.

— La colisión entre el embargo no anotado y el acto dispositivo sobre el bien embargado se decidirá según el principio *prior tempore potior iure*, a salvo el derecho del tercero protegido por la Ley Hipotecaria (es decir, producido el embargo, aunque no esté anotado, el dueño del bien trabado sólo puede transmitirlo en la medida en que es suyo, o sea, con la carga del embargo, salvo que el adquirente reúna los requisitos que le permitan gozar del amparo de la legislación hipotecaria).

e) *Sistema de publicidad de los embargos*

El resultado de la anterior doctrina es conforme con las finalidades de la Ley Hipotecaria. En efecto, la Ley Hipotecaria de 1861 pretendió que los embar-

gos, al igual que las hipotecas, se ajustasen al principio de publicidad registral, de modo que coordinó el régimen de los embargos con el que la propia Ley preveía para las hipotecas. Y según la Ley de 1861, para que las hipotecas voluntarias pudieran perjudicar a tercero se requería que la escritura se haya inscrito en el Registro (cfr. su art. 146). Con esta exigencia de publicidad se pretendía dar seguridad al tráfico inmobiliario y al crédito territorial, pero al tráfico inmobiliario y al crédito territorial que se acogían a la protección del sistema registral.

Por ello, aunque después nuestro sistema hipotecario haya conferido mayor alcance a la inscripción en el supuesto específico del derecho de hipoteca, no hay razón —como ya se apuntó— para extender esta norma singular a otros supuestos de modificaciones jurídico-reales.

Y todo para conseguir, además, un efecto que no sólo va en contra del sistema general, sino que tendría como resultado práctico obstaculizar la realización de la justicia a pesar de haberse ultimado sin protesta de nadie el procedimiento de ejecución, y todo para dar protección singular a quien el ordenamiento presume que, al adquirir el bien, está en connivencia fraudulenta (cfr. res. de 7-11-1929) con el deudor enajenante (cfr. art. 1.297 Cc).

f) Inscripción de la compraventa judicial

Puesto que la venta posterior al embargo no puede quedar protegida, ni por el principio de prioridad, ni por el de fe pública registral (al estar ya anotado el embargo al tiempo de la inscripción de la venta) no cabe en el presente caso que deje de ser inscrita, por la sola razón invocada por el Registrador, la venta judicial ahora calificada siempre que, en cuanto a la cancelación del asiento relativo a la venta intermedia, se cumpla lo establecido en los artículos 131.17 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 de su Reglamento.

2. CANCELACION: FORMA DEL MANDAMIENTO JUDICIAL

El documento expedido por un secretario judicial que recoge la providencia dictada por el Juez, ordenando la cancelación de asientos registrales es vehículo idóneo para la obtención de aquélla. En efecto, al estar los asientos bajo la salvaguarda de los tribunales, es preciso que la resolución que acuerde su cancelación sea adoptada por un Juez o Tribunal; pero, una vez que aquella resolución ha sido debidamente dictada, para su ejecución bastará con el adecuado traslado por documento en el que el secretario asevere su autenticidad y aunque falte la firma del Juez, pues la Ley Orgánica del Poder Judicial atribuye a los secretarios la actividad de documentación, comunicación y ordenación e impulso procesal y a sus normas han de supeditarse las reglas que, sobre mandamientos judiciales, establece el artículo 257 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones concordantes. (Res. 28 de junio de 1989, «B.O.E.» de 7 de agosto).

3. AMBITO DE LA CALIFICACION REGISTRAL: COMPETENCIA DEL ORGANO JURISDICCIONAL

Aunque el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluye dentro de los límites de la función calificadoradora, respecto de los documentos judiciales, el examen de la competencia del juzgado o tribunal, éste debe limitarse a aquellos aspectos competenciales apreciables de oficio por el órgano judicial, como son la falta de jurisdicción o falta de competencia objetiva o funcional, más no la falta de competencia territorial, defecto éste que, por basarse en motivos de orden privado, solamente puede ser invocado por las partes. (Res. 17 de julio de 1989, «B.O.E.» de 11 de agosto).

4. ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO: TRASLADO DE PRIORIDAD

Procede la cancelación de las cargas posteriores a una anotación preventiva de embargo ahora extinguida por caducidad si, durante la vigencia de aquélla, se inscribió la enajenación judicial cuya efectividad aseguraba. (Res. 28 de julio de 1989, «B.O.E.» de 24 de agosto).

I. ANTECEDENTES

a) *Supuesto de hecho*

En autos de juicio ejecutivo se decreta el embargo de una finca del demandado en mérito del cual se practica, con fecha de 13 de febrero de 1984, la anotación preventiva de embargo letra A. Con posterioridad, sobre la misma finca trabada, se anotan nuevos embargos acordados en diferentes procedimientos.

En 1987, dentro del plazo de vigencia de la anotación letra A, se presenta en el Registro la escritura que documenta la enajenación judicial en que desembocó el procedimiento que dio lugar a aquella anotación, siendo inscrita el 13 de enero de 1988.

El día 1 de marzo, con ocasión de la expedición de una certificación de cargas relativa a la meritada finca, se cancela por caducidad —conforme al art. 353 RH— la anotación letra A.

Finalmente, el 24 de marzo, también del año 1988, se presenta en el Registro un mandamiento, dictado por el juzgado que conoció el referido juicio ejecutivo, en el que se ordena la cancelación de la anotación letra A, así como la de las cargas posteriores.

b) *Calificación del Registrador*

Se deniega la cancelación ordenada por «observarse el defecto insubsanable de haber sido ya cancelada por caducidad la anotación preventiva letra A, que es la base registral del procedimiento del que deriva el presente mandamiento cancelatorio, produciéndose la consecuencia de la pérdida de los efectos que su

prioridad registral otorgaba al titular del crédito anotado, y entre ellos la cancelación de cuantas cargas fueran posteriores no preferentes al crédito del actor, debiendo debatirse esta cuestión en el correspondiente juicio declarativo».

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

Inscrita la enajenación judicial durante la vigencia de la anotación preventiva de embargo trabado en garantía de su efectividad, se consuma la virtualidad de la anotación, de ahí que el artículo 206.2 del Registro Hipotecario disponga su cancelación; la prioridad ganada por la anotación se traslada a la enajenación, y, por eso, las cargas y gravámenes posteriores que habían sido registradas sin perjuicio de los derechos del anotante (art. 71 LH), no sólo no se liberan de aquella restricción, sino que sufren el pleno desenvolvimiento de la misma, esto es, la subordinación respecto de la enajenación judicial alcanzada lo que determina la extinción de tales cargas y la consiguiente cancelabilidad de los asientos respectivos, si se observaron en el procedimiento de ejecución todos los trámites legalmente previstos en garantía de las mismas. Así pues, con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre estas cargas posteriores, y por ello es indudable la eficacia cancelatoria del mandato dictado por el juez que conoció de aquel, conforme a los artículos 1.518 LEC; 1, 17, 40, 79, 83, 84, 131.17 y 132.2 de la Ley Hipotecaria; y 175.2 y 233 del Reglamento Hipotecario, si en él consta el cumplimiento de los trámites aludidos.

5. CANCELACION DE HIPOTECA

Es procedente la cancelación de una hipoteca de máximo, a solicitud del deudor, una vez transcurrido el plazo de duración que se fijó a aquélla al tiempo de su constitución. (Res. 31 de julio de 1989, «B.O.E.» de 24 de agosto).

I. ANTECEDENTES

La cláusula debatida, contenida en la escritura de constitución de hipoteca, se redactó en los siguientes términos: «Esta garantía subsistirá hasta que se extinga cualquier posición deudora, o en todo caso hasta el plazo de tres años a contar desde hoy. En este momento el acreedor queda facultado para ejecutar la precedente garantía hipotecaria, declarando vencido todo el riesgo que el deudor tenga en curso... En todo caso, como queda indicado la duración máxima de la hipoteca será de tres años.»

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

El carácter excepcional que tiene la cancelación prevista en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, pues la regla general de nuestro ordenamiento

hipotecario es que toda rectificación tabular (y la cancelación no es sino una modalidad) precisa bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme, determina que para su operatividad se requiera que la extinción del derecho inscrito resulte, según la Ley o el título, de manera clara, precisa e indubitada.

6. AUTOCONTRATACION: SUPUESTOS SIMILARES

El representante de la sociedad deudora, que al propio tiempo actúa en nombre de la entidad hipotecante, necesita de autorización específica de ésta para constituir hipoteca en garantía de una deuda de aquélla. (Res. 20 de septiembre de 1989, «B.O.E.» de 7 de octubre).

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante escritura pública otorgada por el señor BAT, en nombre de UNO, S. A. y el señor RIO, éste último representando a las sociedades DOS y TRES, la entidad DOS reconocía adeudar a UNO, S. A. la cantidad de 18 millones de pesetas, y para su pago le entregó determinadas letras de cambio que fueron avaladas por la compañía TRES, quien, a su vez, y para asegurar el pago de las referidas cambiales, constituyó hipoteca sobre dos fincas de su propiedad a favor de la entidad UNO y de los sucesivos tenedores. Dicha hipoteca fue aceptada en el propio acto por la compañía UNO, como tenedora actual de los efectos garantidos.

II. LA DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Autocontrato «stricto sensu»*

El autocontrato, como expresión referida a la hipótesis en que una persona por su sola actuación da origen a una relación contractual entre dos patrimonios distintos cuya titularidad o representación ostenta, no resulta, necesariamente, del supuesto debatido, pues el apoderado aunque actúa en nombre de dos patrimonios distintos no procede a vincularlos entre sí de modo directo, si no a cada uno de ellos con un tercero. Y, si bien, las relaciones así establecidas guardan una conexión de principalidad-accesoriedad, no implican necesariamente un vínculo jurídico directo entre deudor e hipotecante (la fianza o hipoteca puede establecerse con pleno desconocimiento del deudor. Arts. 1.205, 1.823.2 del CC).

b) *Hipótesis similares al autocontrato*

Sin embargo, aquella relación de subordinación y accesoriedad entre los dos negocios celebrados recíprocamente dependientes y económicamente contrapuestos (es innegable que la prestación de garantía repercute en la concesión del préstamo y en sus condiciones y que aquélla supone un sacrificio patrimonial actual, aun

antes de su efectividad, para el propietario gravado) provoca, en el caso debatido una situación similar a la que subyace en la figura del autocontrato, concebida en sentido estricto, que es la que determina las cautelas y prevenciones con que ésta es considerada jurídicamente.

c) *Insuficiencia de poder: sanción legal*

En ambos casos, una persona con su sola actuación compromete simultáneamente los intereses de los dos patrimonios cuya representación ostenta, en forma tal que no queda garantizada la independencia necesaria entre los procesos de formación de cada una de las voluntades negociales admitidas. Se incide así, en el ámbito de las facultades representativas conferidas al apoderado y, en éste sentido, tanto el criterio de interpretación estricta que ha de regir en la materia (1.713 Cc) como la aplicación analógica de las soluciones legalmente previstas para casos similares (221.2 Cc y 267 C de C) imponen la necesidad de específica autorización para la inclusión en el poder conferido de la hipótesis considerada; en otro caso, la insuficiencia de facultades del apoderado viciaría el negocio y determinaría su ineficacia respecto del patrimonio del representado (arts. 1.727 Cc y 247 y 253 C de C) sin perjuicio de la posible sanación posterior si mediase la ratificación.

7. DERECHO DE USO

Según las normas del Derecho privado los contratos de cesión del mero uso no dan lugar a enajenación de derecho real alguno, rigiendo en su caso las normas del comodato. Para entender que el acto era gravamen del inmueble y que lo cedido era un derecho real habría sido preciso que resultara de modo patente la voluntad de las partes de constituir un derecho de esta naturaleza, dada la presunción de libertad del dominio (cfr. art. 348 Cc). No habiendo derecho real el contrato no es de los que pueden ser inscrito (arts. 2 y 98 LH y 9 RH). (Res. de 4 de octubre de 1989, «B.O.E.» de 30 de octubre).

8. RENTA VITALICIA DE BIENES Y CESION BIENES A CAMBIO DE ALIMENTOS: PACTO RESOLUTORIO

Es inscribible la condición resolutoria que garantiza el cumplimiento de la prestación que asume el alimentante en un contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos. (Res. 16 de octubre, «B.O.E.» 2 de noviembre de 1989).

I. ANTECEDENTES

a) *Supuesto de hecho*

Mediante escritura pública los cónyuges A y B ceden a C determinadas fincas, asumiendo este último, como contraprestación, el cumplimiento a favor de los

cedentes, y hasta su fallecimiento, de las siguientes obligaciones: «a) cuidar y asistir a los cedentes; b) sufragar los gastos de alimentación, vestidos servicio médico-farmacéutico, vacaciones, etc.

B) En caso de incumplimiento el cesionario deberá ser requerido notarialmente para que lo efectúe, y transcurrido que sea un mes a contar de dicho requerimiento, sin más trámites, se resolverá el presente contrato, volviendo el objeto del mismo a poder de los cedentes, sin que éstos tengan obligación de devolver cantidad alguna ni indemnizar por ningún concepto».

b) *Actuación registral*

Presentado el anterior documento, el Registrador inscribe la transmisión de los bienes pero deniega la constatación tabular de los apartados a), b) y B) (obligaciones de los cesionarios y pacto resolutorio, antes transcritos).

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Quebrantamiento tabular de la unidad e integridad del negocio: Rotura del equilibrio negocial*

En el Registro de la Propiedad español no se inscriben abstractamente las titulaciones reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa cualquiera que sea su clase. No puede desconocerse la unidad negocial tal y como aparece configurada por los otorgantes, de modo que si, como afirma el Registrador, se ha querido constituir condición resolutoria explícita con garantía del cumplimiento de las contraprestaciones, no podría inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, por cuanto ello implica la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los queridos por los interesados.

b) *Aplicación analógica del artículo 1.504 del Código civil a otros contratos*

El hecho de que únicamente para la compraventa se contemple la condición resolutoria explícita en garantía del pago del precio (arts. 1.504 Cc y 11 LH) no significa que dicha garantía haya de constreñirse a este contrato.

Por el contrario, la procedencia de la condición resolutoria en otros contratos, igualmente onerosos, cuyo contenido y características de las obligaciones independientes justifican su aplicación, viene avalada por las siguientes consideraciones: la aplicación analógica de las normas cuando existe identidad sustancial entre los casos considerados (art. 4 Cc); el carácter de la compraventa como prototipo de los contratos onerosos y la previsión expresa de la aplicación de sus normas a contratos afines (cfr. 1.541 Cc); la amplia previsión del artículo 11.2 de la Ley Hipotecaria; la fundamentación jurídica de la resolución en la recíproca condicionalidad de las prestaciones respectivas; la libertad de estipulación permitida por nuestro ordenamiento (art. 1.255 Cc); la admisión del juego real de las condicio-

nes impuestas (arts. 9 y 23 LH); la no vulneración de la prohibición del pacto comisorio, toda vez que los bienes se transmiten condicionándolos al cumplimiento de la contraprestación.

c) *Principio de determinación*

Dada la eficacia *erga omnes* de tal cautela, debe quedar delimitada en su alcance y operatividad por el mismo contrato o, complementariamente como ocurre en este caso, por la Ley.

d) *Contrato de renta vitalicia: carácter dispositivo del artículo 1.805*

Ciertamente los artículos 1.802 y siguientes del Código civil al regular el contrato de renta vitalicia desligan las titularidades transmitidas de las vicisitudes de las obligaciones asumidas por el adquirente hasta el punto de excluir la recuperación del precio enajenado en caso de impago de las pensiones. Sin embargo, el artículo 1.805 del Código civil no implica una prohibición del pacto resolutorio sino una previsión legal de carácter dispositivo para el caso de silencio contractual al respecto. Así resulta del principio general de autonomía privada en conjunción con la supresión en el Código civil vigente de la prohibición expresa que figuraba en el proyecto Isabelino de 1851 y es compatible con la indudable onerosidad de este contrato que no queda menoscabada por el hecho que la prestación de una de las partes se cumpla simultáneamente a la celebración del negocio (entiéndase o no esta circunstancia como requisito de su perfección).

e) *Autonomía del contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos frente al de renta vitalicia*

No constituye una modalidad de la renta vitalicia aquel contrato en virtud del cual una de las partes se obliga frente a la otra a prestarle alimentos en la extensión, amplitud y términos que convengan mediante la contraprestación que fijen. Se trata, por el contrario, como reiteradamente ha declarado el Tribunal Supremo de un contrato autónomo, innominado y atípico, con sus variedades propias según los fines perseguidos, que se rige por las cláusulas y condiciones que se incorporen al mismo, dentro de los límites que establece el artículo 1.255 y subsidiariamente, por las normas generales de las obligaciones.

f) *Viabilidad del pacto resolutorio en estos contratos*

Por tanto, el que el contrato no sea puramente oneroso, sino aleatorio y el que las prestaciones no sean de tracto único, sino sucesivo, no constituyen características incompatibles con el efecto resolutorio, en particular, cuando las partes al constituir la pensión precisan el alcance de las devoluciones en la hipótesis de resolución sin perjuicio, en su caso, de la facultad moderadora del juez (cfr. arts. 1.255 y 1.152 y ss. Cc). Rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo

beneficiaría a una de las partes, justamente la que infringe sus compromisos, pese a que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte.

9. APODERAMIENTO: INTERPRETACION

(Res. 18 de octubre de 1989, «B.O.E.» 2 de diciembre).

I. ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante instrumento público, el señor A reconoce que las tres fincas que allí se describen y de las que figura como propietario, pertenecen al señor B, quien además de por sí intervenía en la escritura en cuestión representando al mencionado señor A en uso de un poder que éste le había conferido con las facultades de «comprar, vender y permutar todo tipo de bienes inmuebles y derechos reales, aunque incida en la figura de la autocontratación». A dicha escritura se incorpora un documento, suscrito por el representado, en el que reconoce que dichas fincas fueron pagada con dinero del representate, señor B, a quien reconoce como único dueño.

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Virtualidad traslativa del reconocimiento de dominio*

No se trata aquí de reconocer la existencia de un concreto negocio traslativo, hipótesis en la que podría analizarse si el poder para otorgar el negocio reconocido faculta igualmente para su reconocimiento, sino que estamos ante una declaración de dominio unilateral y abstracta que, sin perjuicio de su valor probatorio, carece en sí misma de virtualidad traslativa (arts. 609 Cc) y, por tanto, no es apta para, por sí sola, considerar *erga omnes* como nuevo titular de los bienes a su beneficiario (arts. 9.6 LH).

b) *Esencia de la interpretación: en concreto, los poderes*

La esencia de la interpretación es la de una actividad encaminada a la averiguación de la voluntad verdaderamente reflejada en el contrato y no a su sustitución o integración (arts. 1.281 y ss y 675 Cc). Y en materia de poderes, aquélla ha de desenvolverse en su ámbito estricto para evitar que averiguaciones más o menos aventuradas puedan dar lugar a extralimitaciones perjudiciales para los intereses del apoderado.

En consecuencia, no cabe entender incluida en el poder debatido —al amparo de las facultades de comprar, vender o permutar, actos de naturaleza contractual que presuponen como requisito de validez y eficacia una causalización suficiente— la facultad de formular una declaración como la cuestionada que vincula jurídicamente al poderdante con absoluta desconexión de toda consideración causal y, además, en perjuicio del apoderado.

10. SOCIEDADES ANONIMAS: PRENDA DE ACCIONES

Frente a la sociedad prevalece la configuración estatutaria del derecho real de prenda sobre la discordante establecida en el título constitutivo. (Res. 26 de octubre, «B.O.E.» 20 de noviembre de 1989).

I. ANTECEDENTES

La entidad UNO, S. A., adquiere unos créditos garantizados con prenda sobre la totalidad de las acciones de la compañía DOS, S. A., cuyos estatutos establecían que «en el caso de prenda de acciones, corresponderá al acreedor el ejercicio de los derechos del accionista».

Posteriormente, UNO, S. A. se constituye en Junta universal unipersonal de la entidad DOS, S. A., y acuerda cesar a los hasta entonces miembros del Consejo de administración nombrando nuevos administradores.

Al mismo tiempo que la escritura donde se formalizan los acuerdos anteriores también se prestan al Registro la escritura de venta de los créditos prendarios y la de constitución del meritado derecho real de prenda.

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Ambito documental de la calificación registral*

No hay obstáculo para que el Registrador tenga en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también, los auténticos relacionados con éstos y presentados después aunque no sea por la misma persona, máxime cuando se trata de aquellos que el mismo Registrador pudo haber solicitado como un elemento más a considerar, en aras de un mayor acierto en la calificación.

b) *Fuerza configuradora del título constitutivo de los derechos reales: regla general*

En nuestro ordenamiento corresponde al título constitutivo, dentro de los márgenes legales imperativos, la delimitación del alcance y contenido del derecho real establecido (arts. 2 LH, 467, 523, 594, 598, 1.648.2 Cc y 7 y 51.6 RH).

c) *El título constitutivo de los derechos reales sobre acciones o participaciones sociales. Regla especial*

No obstante lo anterior, cuando el derecho real recae sobre acciones o participaciones sociales, su configuración no puede menoscabar o entorpecer la vida y funcionamiento de la sociedad, de modo que se hace necesario deslindar una doble vertiente: la relativa a las relaciones internas entre el socio y el titular del gravamen, cuya regulación corresponde primordialmente al título constitutivo. Por otra parte, la referente a la legitimación de los interesados frente a la sociedad

que, por comprometer el desenvolvimiento de esta última, ha de venir ordenada de forma precisa y completa en la norma rectora de su funcionamiento, sean los estatutos o la Ley, tal y como se desprende de los artículos 41 y 42 de la LSA.

d) *Discordancia entre las fuentes (título constitutivo y estatutos o Ley) que configuran el derecho real*

Esta dualidad de fuentes determina que la configuración del derecho real deba adecuarse a las previsiones estatutarias o legales, de modo que la legitimación formal que éstas entrañan quede debidamente coordinada con la relación sustantiva a cuyo desenvolvimiento atiende. Mas si así no ocurriese y existiesen discrepancias, frente a la sociedad habrá de mantenerse la eficacia de la actuación realizada por quien estatutariamente aparezca legitimado, aun cuando sustantivamente carezca de facultad para ello, pero sin perjuicio de las repercusiones que en el orden interno puedan derivarse.

e) *Singularidad del caso debatido: actuación abusiva que, todavía, no compromete derechos de terceros*

En el presente supuesto concurren en un solo sujeto, que conoce la discrepancia entre las fuentes que definen el alcance de su derecho, la titularidad de la prenda sobre todas las acciones sociales. Como son principios básicos de nuestro ordenamiento que los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y que no debe protegerse al ejercicio abusivo de los mismos (art. 7 Cc) y como, además, es la necesaria protección de los derechos de terceros que confían en la exactitud de las apariencias legítimamente creadas la que determina el mantenimiento de aquellas actuaciones que, amparadas en los estatutos sociales, contradicen la relación jurídica subyacente, no debe reconocerse validez a aquella actuación (formación de la voluntad social) en la que no se compromete todavía ningún derecho de terceros cuya protección reclamase su mantenimiento, pues no sólo es abusiva, sino que además envuelve un incumplimiento contractual flagrante con grave detrimento para los propietarios de las acciones gravadas, que ven inutilizadas unas facultades jurídicas que legítimamente les pertenecen, aun cuando para su concurso necesiten del concurso del acreedor pignoraticio (art. 1258 Cc).

11. HIPOTECA: CANCELACION

Es inscribible la escritura de cancelación de hipoteca ordinaria otorgada por el deudor que acredita la posesión de los cambiales mediante las cuales se instrumentó el pago del préstamo garantido. (Res. 30 de octubre de 1989, «B.O.E.» de 24 de noviembre).

I. ANTECEDENTES

1. Mediante escritura pública se constituye hipoteca en garantía de un préstamo que el deudor se compromete a devolver mediante la atención de diversas cambiales, que sumaban el total importe de aquél y se identificaban en cuanto a su clase, numeración y vencimiento. Posteriormente el deudor-hipotecante otorga escritura de cancelación, acreditando al Notario la posesión de las letras, ya vencidas.

2. Se deniega la cancelación instada, entre otros, por los siguientes defectos: oponerse a ello lo dispuesto en los artículos 82.1 de la Ley Hipotecaria y 179 del Reglamento Hipotecario y por no ser aplicable el artículo 156 de la Ley Hipotecaria, pues no se trata de una hipoteca en garantía de títulos.

3. El auto presidencial aun manteniendo que no se trataba de una hipoteca cambiaria, revoca la nota del Registrador, aduciendo que no tiene sentido mantener un gravamen cuando se ha verificado el derecho que garantiza, por lo que es aplicable el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria.

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *La tenencia por el aceptante de una cambial vencida basta para entender que está pagada y, consiguientemente, extinguida la obligación causal*

La justificación del extinción de crédito garantido, en el caso debatido, no puede desconocerse si se tiene en cuenta: a) Que el pago de las cambiales implica la satisfacción y consiguiente extinción de la relación subyacente (1.170 Cc) b) La conjunción del efecto legitimador derivado de la posesión de los títulos-valor, con la naturaleza de la letra como título de presentación determinan en la sola tenencia por el aceptante de la letra vencida una apariencia de pago, eficaz, *erga omnes* en tanto no sea judicialmente desvirtuada. c) La identidad documental entre los títulos emitidos y los ahora inutilizados queda suficientemente garantizada por el carácter público del documento que relata las cambiales, en el que el Notario afirma que procede a su inutilización, y la reseña de la serie y número de aquéllas en el título constitutivo de la hipoteca.

b) *Concordancia tabular con la realidad jurídica extrarregistral y principio de legitimación*

Es principio básico de nuestro sistema hipotecario el de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro (art. 1 LH), y consiguiente exigencia para su rectificación, del consentimiento del titular o, subsidiariamente, de la resolución judicial oportuna. Mas, dicho principio ha de cohonestarse con el no menos importante de concordancia entre el contenido tabular y la realidad jurídica extrarregistral; de modo que acreditada suficientemente la extinción del derecho inscrito, cualquiera que fuese la causa, procederá la cancelación del asiento sin necesidad del consentimiento de su titular (art. 1, 2.1, 79.2 y 82 LH).

c) *Cancelación de hipoteca, justificando la extinción del derecho asegurado*

De igual forma ha de ocurrir, dada su accesoria, con el derecho real de hipoteca cuando la obligación asegurada queda extinguida por el pago (art. 1.156 Cc) y éste sea debidamente justificado al Registrador en todos sus elementos jurídicamente relevantes, sin que frente a estos criterios legales puedan prevalecer reglas de rango inferior.

12. SOCIEDADES ANONIMAS: ORGANO DE GESTION

La gestión social no puede estar encomendada a la Junta General.

La Junta General no puede otorgar directamente una escritura de poder. (Res. 31 de octubre de 1989, «B.O.E.» de 20 de noviembre).

I. ANTECEDENTES

Don A y don B otorgaron, como únicos socios de la sociedad DOS, S. A., una escritura en la que disponen: «...dar a este acto el carácter de Junta Universal, en la que también por unanimidad adoptan los siguientes acuerdos: Primero.—Que la Junta General asuma la representación de la sociedad, ya que en este momento no existe Consejo de Administración por haber dejado de ostentar la condición de accionistas las personas que lo componían hasta tanto no sea nombrado un nuevo Consejo. Segundo.—Revocar el apoderamiento concedido a.... Tercero.—Conceder poder a favor de los accionistas», don A y don B (con facultades generales de administración, disposición, etc.).

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Necesidad de que exista un órgano de gestión diferenciado de la Junta General*

La LSA exige la existencia de un órgano de gestión distinto de la Junta (arts. 11.3, 71 y art. 102.h RRM), de carácter permanente, con determinación individual de sus miembros y exigencia a los mismos de ciertos requisitos de aptitud, que además de añadir estabilidad, profesionalidad y responsabilidad a la dirección de los negocios sociales, asegura el normal desenvolvimiento de la actividad social, tanto en las relaciones externas como en el orden interno.

b) *Inhabilidad de la Junta para el desarrollo de la función de gestión social*

La función de gestión social encomendada a los administradores es incompatible por su propia naturaleza, con las especiales características de un órgano colegiado como es la Junta General. Este actúa de manera intermitente, sus miembros varían con la misma facilidad con que se transmiten las acciones, su régimen, convocatoria, etc., se caracteriza por una rigidez que mal se aviene con las exi-

gencias puntuales de la administración de los asuntos sociales. Además, desde una perspectiva interna, la atribución a la Junta de la administración social implicaría la necesidad de arbitrar un sistema de convocatoria que difícilmente se coheriría con las exigencias legales al respecto.

c) *La Junta no puede otorgar o revocar directamente una escritura de poder*

Toda vez que la gestión y representación de la sociedad corresponde por Ley (art. 76.1 LSA) al Consejo de Administración, siendo éste el órgano competente para —en ejecución del acuerdo de la Junta, que por sí carece de facultades representativas— comparece ante Notario y otorgar las correspondientes escrituras de poder o revocación.

d) *Vigencia de la anterior doctrina aun cuando el Consejo se halle vacante. Sentido del inciso 2.º del artículo 76.1 LSA*

Lo anterior no pierde vigencia por el hecho de que el Consejo se halle vacante y sea necesario proveer de otro modo al adecuado funcionamiento de la sociedad. No cabe invocar el inciso 2.º del artículo 76.1, que se refiere a la previsión estatutaria de otro tipo de órgano de gestión social no colegiado (cfr. art. 102.h. RRM), con las facultades que le atribuyan los estatutos y los acuerdos de la Junta General y que como mínimo se extenderán a todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa.

13. SOCIEDAD ANONIMA: APORTACION DE EMPRESA. DETERMINACION DEL OBJETIVO SOCIAL

Es viable la aportación a una sociedad de una empresa, con sus deudas, que seguirán siéndolo del aportante, en tanto no consientan los respectivos acreedores.

Al definir genéricamente el objeto social, se deben excluir aquellas actividades para cuyo ejercicio exige la Ley requisitos especiales que no concurren en el ente constituido. (Res. 17 de noviembre de 1989, «B.O.E.» de 12 de diciembre).

I. ANTECEDENTES

a) *Hechos*

Se constituye una sociedad anónima a la que uno de los socios, la entidad Z, S. A., aporta, en pago del capital que suscribe, una empresa o negocio como un todo o una globalidad, con los bienes y deudas. El artículo 2-f de los estatutos de la entidad constituida dispone que constituye el objeto social, entre otras, las siguientes actividades: «El desempeño de comisiones y representaciones para todo género de actividades de lícito comercio...»

b) Calificación registral

El Registrador suspende la inscripción por: «1.—No consta el consentimiento de los acreedores para la transmisión del “pasivo” del negocio aportado (art. 1.205 Cc)». 2.—La expresión contenida en el artículo 2-f de los Estatutos «requiere, por su amplitud, salvar expresamente lo dispuesto en la legislación especial, que puede atribuir con carácter exclusivo el desempeño de alguna de aquellas actividades a determinados profesionales».

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION**a) Transmisión pasiva de obligaciones**

Es cierto que en nuestro ordenamiento (salvo los supuestos de sucesión universal por muerte de las personas físicas o extinción de las jurídicas) la sustitución de un nuevo deudor en lugar del primitivo no puede producirse sin el consentimiento del acreedor (arts. 1.205 y 1.257 Cc), pero también lo es que no cabe excluir la eficacia de aquellos pactos que, sin intervención del acreedor, celebre con un tercero el deudor acerca del pago de una deuda suya y que contraen sus efectos a la relación interna tercero-deudor, sin alterar el crédito ni excluir la acción de su titular contra quien frente a él se obligara y que continúa siendo el sujeto pasivo de la obligación (vid. arts. 1.158 y 1.255 Cc; 2-3.º y 118-2 LH). Es, pues, perfectamente posible en nuestro sistema la transmisión de bienes a cambio del compromiso del adquirente de abonar a su vencimiento determinadas deudas del transmitente (vid. arts. 609, 1.254, 1.255, 1.274, etc. Cc) o, como ocurre en el caso, como un negocio mixto de transmisión de un activo a título de aportación y, a la vez, en contraprestación del compromiso interno que asume la sociedad de pagar a su vencimiento las deudas determinadas, que seguirán siéndolo del aportante, en tanto no consientan los respectivos acreedores.

b) Determinación del objeto

Es doctrina reiterada de este centro directivo: a) Que corresponde en exclusiva a los constituyentes la definición del objeto social y sobre el ámbito así delimitado, se predicará la ilicitud, imposibilidad o exigencia del cumplimiento de ciertos requisitos añadidos. b) Que al ser la definición estatutaria y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas, lo que determina la aplicabilidad de disposiciones especiales que exigen el cumplimiento de ciertos requisitos por razón del ámbito de actuación delimitado, es preciso que desde el momento fundacional la sociedad reúna aquellas exigencias que hagan viable el desarrollo completo de todas las actividades que conforman el objeto social. c) Que la delimitación por el género comprende la de todas sus especies y no a la inversa. Por todo ello ha de concluirse que en el presente caso, la amplitud de los términos utilizados en la cláusula estatutaria debatida precisa de la necesaria previsión complementaria que excluya aquellas concretas actividades de intermediación cuyo desempeño exige el cumplimiento de ciertos requisitos que no concurren en el ente constituido.

14. SOCIEDAD ANONIMA: QUORUM DE ASISTENCIA A LA JUNTA

Si coexisten acciones nominativas y al portador, se ha de computar el *quorum* de asistencia como si todas las acciones fuesen de esta última clase. (Res. de 20 de noviembre de 1989, «B.O.E.» de 12 de diciembre).

I. ANTECEDENTES

La Junta General de UNA, S. A., con acciones al portador, decidió aumentar su capital, mediante la emisión de nuevas acciones al portador, que queda enteramente suscrito y desembolsado en un 50 por 100 e incluir en sus estatutos un artículo transitorio donde se disponía que las nuevas acciones tendrían interinamente, hasta su total desembolso, carácter de nominativas y que «el derecho de voto se ejercerá en proporción al capital desembolsado y regirán los *quorum* de concurrencia, inscripción en el libro registro y demás particularidades de las acciones nominativas, previstas en la Ley de Sociedades Anónimas».

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

Concurriendo acciones nominativas y al portador, no cabe exigir para la constitución de juntas, la presencia del porcentaje de los socios exigido por la Ley de Sociedades Anónimas —sin hacer más determinaciones—, porque sobre incumplir la claridad exigible, se rompe, exigiendo un *quorum* de socios, con los criterios a que hace referencia la resolución de 2 de febrero de 1957.

15. SOCIEDADES ANONIMAS: DISOLUCION SIN LIQUIDACION

No es posible la extinción de una sociedad disuelta, que cede globalmente su activo y pasivo a otra sociedad, sin previa liquidación salvo que se respeten las cautelas que establece la ley para asegurar la debida tutela de acreedores y accionistas (publicidad, derecho de separación y de oposición. Arts. 134, 144, y 145 LSA). (Res. 21 de noviembre de 1989, «B.O.E.» de 12 de diciembre).

I. ANTECEDENTES

La Junta General de accionistas de UNA, S. A. ratifica el acuerdo de cesión global de su activo y pasivo (con inclusión del «remanente del capital social») a la compañía PEMA, S. A., cuya Junta General aceptó la asunción de tal cesión. La sociedad cedente, en la misma sesión, también acuerda disolverse, cesando al Consejo de Administración y sin nombrar liquidadores, toda vez que la indicada cesión excluye la necesidad de apertura del proceso liquidatorio.

Los anteriores acuerdos fueron formalizados mediante la pertinente escritura pública cuya inscripción en el Registro Mercantil fue suspendida por no cumplirse «los requisitos de publicidad exigidos por el artículo 134 de la LSA ni los de tutela de acreedores del artículo 145 de la LSA».

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Intereses a proteger en la disolución y extinción de sociedades anónimas*

La extinción de la sociedad anónima está supeditada a la conclusión de todas sus relaciones jurídicas aún en vigor, esto es, la satisfacción de las deudas pendientes y el reparto del remanente entre los socios; de ahí que el artículo 154 de la LSA disponga la conservación de la personalidad jurídica, pese al acuerdo disolutorio, en tanto se efectúe el proceso de liquidación de los derechos de los acreedores sociales y de los socios.

b) *Supuestos de disolución sin liquidación. Interpretación del artículo 155 de la LSA*

Ciertamente el artículo 155 de la LSA avala la no necesidad de abrir el período liquidatorio en los casos de cesión global del activo y pasivo; pero, dicho precepto debe ser interpretado en armonía con el sistema jurídico global (art. 3 Cc) so pena de lesionar intereses plenamente reconocidos y garantizados por normas generales.

c) *Cesión global de activo y pasivo: tutela de acreedores*

1. Transmisión pasiva de obligaciones. Regla general

Es regla general de nuestro ordenamiento que no puede producirse la sustitución de un nuevo deudor en lugar del primitivo sin el consentimiento del acreedor.

2. La cesión global no es liberatoria para la entidad cedente

En consecuencia, aquella cesión global sólo tendrá efecto liberatorio para la cedente si concurre el consentimiento de cada uno de los acreedores, pues, en caso contrario, la eficacia de tal cesión queda relegada a la esfera interna de las relaciones entre los otorgantes y subsiste para el cedente la condición de deudor, siendo, entonces, necesario la apertura del proceso de liquidación y la adopción de las previsiones que permitan su realización.

3. Necesidad del consentimiento del acreedor y confusión patrimonial en su perjuicio

En contra de lo anterior no cabe invocar que, puesto que la cesión operada comprende todo el activo y pasivo de la sociedad en beneficio de un mismo sujeto que la acepta y va seguido de la extinción de la sociedad cedente, puede entenderse como determinante de una transmisión patrimonial en bloque sin necesidad del consentimiento individual de los acreedores afectados, pues, la confusión pa-

trimonial consiguiente diluiría, en perjuicio de los acreedores, la afección, antes existente, del activo social en garantía del cumplimiento de las obligaciones integrantes del pasivo (art. 1.911 Cc).

4. Aplicación analógica de las normas que regulan la fusión: sustitución del consentimiento individual de los acreedores por las cautelas que aquéllas establecen

Por otra parte, no cabe desconocer que nuestro ordenamiento para un supuesto en que se produce esa cesión global en favor de un único sujeto con extinción del cedente, cual es la fusión, si bien prescinde del consentimiento individual de los acreedores, arbitra para protegerles de aquel riesgo inherente a la confusión patrimonial, una serie de requisitos y cautelas en su favor (arts. 143, 134 y 145).

Por tanto, no es que sea imperativa la observancia de los requisitos establecidos para la fusión, sino que su cumplimiento es lo que permitirá, por vía analógica, reconocer a la cesión global operada (que no consta haya sido consentida por los acreedores) plena eficacia liberatoria, siendo entonces innecesario, por lo que a los acreedores se refiere, la apertura del proceso de liquidación.

d) *Posición jurídica del socio*

La posición jurídica del socio evidencia la necesidad de que no tenga éste menos garantías en el supuesto de cesión global del activo y pasivo que en el de la fusión, pues, a diferencia de lo que ocurre en éste, en el caso de la cesión no pasa a ser socio de la cesionaria y es, por tanto, preciso atender al reparto entre ellos del remanente social.

e) *La conversión del derecho del socio en un crédito contra la entidad cedente precisa su consentimiento*

El derecho del socio a participar en el remanente social no puede convertirse sin su consentimiento individual en un simple crédito contra la entidad cesionaria con plena liberación de la entidad cedente. Esto significaría no ya omitir las garantías que la ley asigna a cada socio en el proceso de liquidación (arts. 165, 166 y 167 LSA), sino la vulneración del derecho mismo a participar en el reparto del patrimonio social (art. 39 LSA)

f) *Derecho de separación*

Por ello, en la fusión —a pesar que la conversión que se produce no es en un derecho de crédito, sino en una participación social— se reconoce el derecho de separación al socio que no hubiese votado a favor del acuerdo, se garantiza la efectividad de este derecho con la adecuada publicidad y, si se ejercita, debe serle satisfecha su parte en el patrimonio social con carácter previo a la ejecución de aquélla (art. 146 LSA).

16. TESTAMENTO: INTERPRETACION

1. En la interpretación del testamento ha de prevalecer su tenor literal cuando no aparezca que fue otra la voluntad del testador (art. 675 Cc).

2. El artículo 783 del Código civil sanciona la exigencia de llamamiento expreso para la validez de la restitución fideicomisaria. (Res. 5 de diciembre de 1989, «B.O.E.» del día 27).

17. NACIONALIDAD. SU PRUEBA MEDIANTE EL DNI

La consignación en escritura pública del D.N.I. del compareciente, es suficiente para acreditar su nacionalidad española. (Res. 7 de diciembre de 1989, «B.O.E.» de 27 del mismo mes).

I. ANTECEDENTES

a) *Hechos*

El señor L comparece ante Notario para elevar a públicos ciertos acuerdos sociales, de los que resulta, merced a la ampliación de capital adoptada y suscripción operada, que el compareciente deviene titular del 95 por 100 del capital social. En la escritura se refleja, entre las menciones de identidad del otorgante, el número de su D.N.I., pero no se hacen otras referencias a su nacionalidad.

b) *Calificación registral*

Se suspende la inscripción «por no manifestar ni acreditarse por el socio suscriptor, don L, su nacionalidad con arreglo a lo dispuesto» en la legislación sobre inversiones extranjeras y control de cambios.

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) *Significado de la expresión D.N.I. en el documento notarial*

La expresión del número del D.N.I. entre las circunstancias del compareciente en los documentos notariales españoles se refiere, sin duda, si no se dice otra cosa, al documento nacional de identidad expedido por las autoridades españolas cuya consignación, según las reglas que rigen este documento, es obligatoria para el Notario.

b) *Alcance del D.N.I. como medio de prueba de la nacionalidad española. La legislación sobre inversiones extranjeras*

Conforme a sus normas reguladoras, el D.N.I. sirve para acreditar, salvo prueba en contrario, la nacionalidad española del titular, y cualquiera que sea el valor que haya de darse en otras esferas a este signo de nacionalidad, es evidente, según las mismas normas, que «ninguna oficina pública incluida en el ámbito de aplicación de la Ley de Procedimiento Administrativo podrá requerir la presentación de documentos distintos del D.N.I. para acreditar los datos que consten en los mismos (cfr. R. D. 1.245/1985, de 17 de julio). El RG. de Inversiones Extranjeras, por su parte dispone, que «el procedimiento de tramitación administrativa de las inversiones extranjeras será el establecido con carácter general en el título IV de la Ley de Procedimiento Administrativo»; en consecuencia, ni el Notario ni el Registrador deberán exigir en sus funciones de auxilio, respecto de este procedimiento, pruebas que no se exigirán en el procedimiento mismo.

18. ALBACEA: FACULTAD DE ENAJENAR

Las facultades de enajenar del albacea han de enjuiciarse, no habiendo legitimarios, a tenor de lo dispuesto en el testamento. (Res. 25 de enero de 1990, «B.O.E.» de 14 de febrero).

I. ANTECEDENTES

Un albacea nombrado, junto con otras dos personas y con carácter solidario, «con las más amplias facultades incluso la de vender inmuebles y cualesquiera otros bienes», vendió una finca mediante escritura, que otorgaba en ejercicio del poder que ostenta. En dicha escritura admite, sin embargo, que la finca que vende ya estaba adjudicada en un documento particional privado, si bien, hace constar que la veracidad y autenticidad de dicho cuaderno particional era objeto de acciones judiciales.

II. DOCTRINA DE LA DIRECCION

a) Facultad de enajenar del albacea

De acuerdo con el artículo 901 del Código civil, y no habiendo legitimarios, los poderes de enajenar han de enjuiciarse por lo dispuesto en el testamento y no por lo previsto en el artículo 903 del Código civil. No se excluye que en el caso pudiera haber abuso o desviación, pero ni es el Registrador a quien tiene que rendir cuentas el albacea, ni se puede afirmar, por los documentos presentados, que exista tal abuso, en términos oponibles al comprador.

b) Principios hipotecarios de legalidad y legitimación

El principio de legalidad exige, con rigor, que sean inscritos sólo los negocios que, por lo que resulta de los documentos presentados y del propio registro sean ciertos y válidos. Si en el título básico el mismo otorgante pone en duda su propio poder y, por tanto, la validez de la venta, no puede procederse a la inscripción mientras estas dudas no estén dilucidadas.