

ser explícita y comprobada por el Registrador, siendo algo que interesa no sólo al arrendatario y al acreedor, sino también al dueño del local y a terceras personas; que lo dicho no supone aplicar normas sobre traspaso o legitimación, propias del Registro inmobiliario, a este Registro de gravámenes, sino simplemente exigir el cumplimiento de un requisito legal, lógico y necesario; que si la Ley exige la constancia en la inscripción de las circunstancias del traspaso y los interesados no las expresaron en la escritura, es lógico que el documento en que así se haga constar ante un Registro Público tenga un mínimo de autenticidad; que la facultad de traspasar tampoco puede entenderse concedida por silencio del arrendador ante las notificaciones que se le hagan; que respecto a la cuestión de que igual justificación, en cuanto al derecho de traspaso, debería exigirse respecto de los otros elementos del establecimiento mercantil, debe tenerse en cuenta que la legislación exige especialmente el referente al traspaso (o propiedad del local, en su caso), posiblemente porque es esencial al ser la base física del establecimiento y por ser la única y elemental garantía de su existencia, mientras que para los muebles y mercaderías no se dan estas circunstancias, aparte de que en último término podrían quedar salvaguardadas por los efectos legitimadores de la posesión; que la legitimación no asegura la capacidad ni la veracidad del contenido del documento, pero ello queda amparado por la función legitimadora, legalizadora y autenticadora del Notario autorizante, que evita ulterior comprobación; que al no expresarse en la escritura todas las circunstancias que han de constar en la inscripción de la hipoteca, su justificación debe hacerse con el mínimo de la seguridad jurídica exigido; que el Registrador, por tanto, no exigió más que lo que no constaba en la escritura, sin entrar en la cuestión de la capacidad o legitimación de los otorgantes, que queda amparada con la intervención notarial; que si se pudiera hipotecar un establecimiento mercantil con la conformidad recíproca y exclusiva, sin más comprobaciones, del acreedor y deudor, el peligro para los arrendadores sería gravísimo; que las fotocopias deben reunir los requisitos de las Resoluciones invocadas en la nota porque aquí complementan la escritura, y porque es necesario para su eficacia en un Registro Público; que la actuación más activa que se exige al arrendador, al precisarse la autenticación o reconocimiento de su firma, es consecuencia y complemento preciso de la autorización de traspaso que concedió y que en garantía del propio arrendador y para su admisión pública debía hacerse en debida forma; que a los interesados les quedaba la facultad de requerir al dueño del local para la confirmación o legitimación o reconocimiento judicial de su firma o para la comparecencia en el Registro confirmando su autorización; que el Registrador no pudo proceder a un examen comparativo de la firma del documento del arrendamiento y la del documento del traspaso, ya que el primero aparece firmado por el Administrador y el segundo por el dueño del local.

Vistos los artículos 1.216, 1.218, 1.225 y 1.227 del Código Civil; 13, 19 a 33 inclusive y la disposición adicional tercera de la Ley de Hipoteca Mobiliaria de 16 de diciembre de 1954; 19 del Reglamento para su ejecución; 256 a 260 inclusive del Reglamento Notarial, de 2 de junio de 1944, y las Resoluciones de este Centro de 26 de noviembre de 1971 y 19 de junio de 1975;

Considerando que para resolver las cuestiones —por otra parte puramente formales— planteadas en este recurso, hay que tener en cuenta que se trata de un acto inscribible en el Registro de Hipoteca Mobiliaria que, a diferencia del de la Propiedad, ofrece la particularidad de estar referido exclusivamente a actos de gravamen, por lo que la aplicación de las normas subsidiarias de la legislación hipotecaria general a que hace referencia la disposición adicional tercera ha de hacerse con la natural precaución, en particular aquellos principios hipotecarios que o no pueden tener encaje o, en su caso, lo tienen muy restringido al entrar en contacto con este tipo especial de Registro;

Considerando que ello no obstante ha sido preocupación del legislador el que se adopten las mayores garantías posibles en orden al aseguramiento de la titularidad del dominio o de la situación arrendaticia de los interesados en el acto, como lo prueban las exigencias contenidas en los artículos 24 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y 19 del Reglamento para su ejecución, pero sin que éstas lleguen a rebasar las normas generales por las que se rige este especial Registro de gravámenes, pues ello ocasionaría toda una serie de dificultades que la propia Ley ha pretendido soslayar;

Considerando que una de las mayores dificultades es la que se deriva del hecho de que el deudor-hipotecante, salvo en el caso de ser además propietario de local, no ostenta más que una titularidad arrendaticia plasmada en la mayor parte de los casos solamente en documento privado, con los limitados efectos que produce al no estar adornado de todos aquéllos que se derivan del documento público, artículo 1.216 del Código Civil;

Considerando que la legitimación de la firma de un documento privado no supone más que la afirmación hecha por el Notario de estimarla auténtica, pero sin que ello suponga juicio alguno por parte del fedatario sobre la capacidad de las partes o el contenido del documento validez o eficacia de los pactos que contenga, y de ahí que, para evitar los equívocos, el artículo 257 del Reglamento Notarial, tras autorizar a los Notarios para dar testimonio de legitimidad de firmas de los particu-

lares, establece la importante limitación que ha de tratarse solamente de documentos no comprendidos en el artículo 1.280 del Código Civil;

Considerando que de lo expuesto se deduce que para que junto a los limitados efectos propios de todo documento privado se produjesen, además, los que han sido reseñados en el anterior considerando, no bastaría con el simple testimonio de legitimidad de firmas, sino que se requerirá, cuando menos, la elevación a público del documento privado, con la consiguiente presencia ante el fedatario de las personas que participaron en el mismo, lo que, en el supuesto concreto de este expediente, supondría la comparecencia del propietario y arrendatario del local arrendado;

Considerando que de lo expuesto resultaría que en la mayor parte de los casos, y siempre que el arrendatario de un local de negocio quisiera constituir una hipoteca de las reguladas en la Ley de Hipoteca Mobiliaria, habría de obtener de hecho el consentimiento del propietario del local, circunstancia que rebase lo establecido en esa disposición legal que sólo exige —artículo 24, 2.º y concordantes— la notificación por acta notarial al arrendador o propietario de haberse constituido la hipoteca, a los efectos que la propia Ley indica, pero no requiere su presencia en la constitución del gravamen, por lo que está en lo cierto el recurrente al indicar que no es necesario aportar al Registro el documento privado de arrendamiento o que contenga al menos el derecho de traspasar, pues, aun cuando estuvieran legitimadas las firmas, no garantizarían ninguna de las circunstancias a que hace referencia en su escrito el funcionario calificador, y ni aun siquiera que el propio derecho de arrendamiento esté subsistente;

Considerando por último, y sin perjuicio de la doctrina de este Centro declarada en las Resoluciones de 26 de noviembre de 1971 y 19 de junio de 1975, sobre requisitos de autenticidad de las fotocopias, al no ser necesaria en este caso la presentación de las mismas tal como resulta de todo lo anteriormente expuesto, ya que el documento fotocopiado no complementa el contenido de la escritura calificada,

Esta Dirección General ha acordado revocar el acuerdo y la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. S. muchos años.

Madrid, 19 de diciembre de 1979.—El Director general, Francisco Javier Díe Lamana.

Sr. Registrador Mercantil de Málaga.

MINISTERIO DE DEFENSA

638

REAL DECRETO 8/1980, de 4 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor General de Brigada del Arma de Aviación, Escala de Tierra, don Julián Alonso Callejo.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor General de Brigada del Arma de Aviación, Escala de Tierra, don Julián Alonso Callejo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a cuatro de enero de mil novecientos ochenta.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
AGUSTIN RODRIGUEZ SAHAGUN

639

REAL DECRETO 9/1980, de 4 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, al excelentísimo señor Vicealmirante del Cuerpo General de la Armada don Jaime Díaz Deus.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en el excelentísimo señor Vicealmirante del Cuerpo General de la Armada don Jaime Díaz Deus,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco.

Dado en Madrid a cuatro de enero de mil novecientos ochenta.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
AGUSTIN RODRIGUEZ SAHAGUN