

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

3364

*ORDEN de 15 de enero de 1980 por la que se eleva a definitiva la organización del Registro Civil único de Salamanca.*

Ilmos. Sres.: Por el Ministerio de Justicia se está procediendo últimamente, de conformidad con el artículo 44 del Reglamento del Registro Civil, al establecimiento del Registro Civil único en las poblaciones con más de un Juzgado de Distrito.

Este sistema, ya implantado en numerosas poblaciones, se extiende ahora a Salamanca en régimen definitivo.

En su virtud, este Ministerio, a propuesta, en las esferas de sus respectivas competencias, de las Direcciones Generales de Justicia y de los Registros y del Notariado, y de conformidad con las Salas de Gobierno del Tribunal Supremo y de la Audiencia Territorial de Valladolid, ha tenido a bien ordenar:

Artículo 1.º En el término municipal de Salamanca el Registro Civil será único. Todas las funciones relativas al Registro corresponderán al Juzgado de Distrito número 1 y, en su grado, al Juzgado de Primera Instancia número 1.

Art. 2.º Corresponderá al Juez de Distrito número 1:

a) La tramitación y resolución de los actos a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Registro Civil.

b) El cumplimiento de las funciones propias del Decanato, particularmente el reparto de los asuntos civiles, penales y gubernativos, y la legalización de los libros de comercio.

Art. 3.º La tramitación y resolución de los asuntos gubernativos y de jurisdicción voluntaria no comprendidos en el artículo anterior, así como de otros cualesquiera de naturaleza indeterminada, quedarán encomendados, en su respectivo grado, a los restantes Juzgados de Distrito y de Primera Instancia o de Instrucción de Salamanca.

Art. 4.º Los actos de conciliación y los juicios civiles corresponderán, en el régimen de reparto actualmente aprobado, a todos los Juzgados de Distrito y de Primera Instancia. En cuanto a los juicios penales, se faculta al Presidente de la Audiencia Territorial para establecer, de acuerdo con la Sala de Gobierno, el sistema de reparto que se estime más conveniente para el servicio.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

1.º El archivo de los antiguos Registros Civiles de Salamanca quedará a cargo del Juzgado de Distrito número 1.

2.º Corresponderá al Presidente de la Audiencia Territorial tomar las medidas oportunas para la puesta en marcha del nuevo sistema, singularmente para adscribir los Oficiales, Auxiliares y Agentes necesarios al Registro Civil.

3.º La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Lo digo a VV. II. para su conocimiento y demás efectos. Dios guarde a VV. II. muchos años. Madrid, 15 de enero de 1980.

CAVERO LATAILLADE

Ilmos. Sres. Directores generales de Justicia y de los Registros y del Notariado.

3365

*ORDEN de 21 de enero de 1980 por la que se convocan exámenes de aspirantes a Procuradores de los Tribunales.*

Ilmo. Sr.: De conformidad con lo prevenido en los Decretos de 18 de abril de 1912 y 3 de noviembre de 1931, en relación con el Estatuto General de los Procuradores de los Tribunales de 19 de diciembre de 1947.

Este Ministerio acuerda que por las respectivas Audiencias Territoriales se anuncien los correspondiente exámenes de Aspirantes a Procuradores de los Tribunales para el mes de mayo del año actual.

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

Madrid, 21 de enero de 1980.—P. D., el Subsecretario, Manuel Marín Arias.

Ilmo. Sr. Director general de Justicia.

3366

*ORDEN de 4 de febrero de 1980 por la que se concede la libertad condicional a 22 penados.*

Ilmo. Sr.: Vistas las propuestas formuladas para la aplicación del beneficio de libertad condicional establecido en los artículos 98 al 100 del Código Penal y Reglamento de los Servicios de Prisiones aprobado por Decreto de 2 de febrero de 1956 y modificado por Decreto de 25 de enero de 1968 y Real Decreto de 29 de julio de 1977, a propuesta de esta Dirección General y previos informes de los Tribunales sentenciadores y de la Junta del Patronato de Nuestra Señora de la Merced,

Este Ministerio ha tenido a bien conceder la libertad condicional a los siguientes penados:

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de Hombres de Alcalá de Henares: Carlos Garica Hervás y José Muñoz Páez.

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de Alcazar de San Juan: José María Suti Cervantes.

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de Alicante: Antonio García Cintas.

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de Burgos: Miguel Sanz Elosegui.

Del Centro Penitenciario de Detención de Cáceres: Andrés López Carcele.

Del Centro Penitenciario de Detención de Huelva: Vicente García Soriano.

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de León: Manuel Rodríguez García.

Del Hospital General Penitenciario de Madrid: Abdeslam Haddou Aichi y Antonio Baldoy Ruiz.

Del Complejo Penitenciario Femenino de Madrid: Angeles Gómez Merino.

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de Santa Cruz de Tenerife: José Teodoro Guerra Marrero.

Del Centro Penitenciario de Cumplimiento de Santoña (Santander): Miguel Angel Celorrio Pérez, Eusebio Folgueira López y Francisco Sotorrios Santos.

Del Centro Penitenciario de Detención de Salamanca: Julián Rodríguez Sánchez.

Del Centro Penitenciario de Detención de Sevilla: Esperanza Concepción Lorenzo Andrade y Juan Valencia Ruiz.

Del Centro Penitenciario de Detención de Tarragona: Juan Bautista Jiménez Jiménez.

Del Centro Penitenciario de Detención de Hombres de Valencia: Rafael Guillermo Coquillat Pérez y José Antonio Cortés Fernández.

Del Centro Penitenciario de Detención de Mujeres de Valencia: Rosario Muñoz Romero.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos consiguientes.

Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 4 de febrero de 1980.

CAVERO LATAILLADE

Ilmo. Sr. Director general de Instituciones Penitenciarias.

3367

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Porriño (Pontevedra) don César Cunqueiro González-Seco contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tuy a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Porriño (Pontevedra) don César Cunqueiro González-Seco contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Tuy a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Notario recurrente;

Resultando que por escritura de 30 de enero de 1978, autorizada por el Notario recurrente don José Carlos Avendaño Vázquez, vendió a doña Matilde Antonia Avendaño Vázquez casada con don Francisco Arias Mora, la mitad indivisa, entre otras de una finca urbana, arrendada, y cuya otra mitad pertenecía ya a la compradora, según consta en dicha escritura;

Resultando que, presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las fincas números 1 y 2 en los tomos 270 y 367 del archivo libros 32 y 46 de Porriño, folios 75 vuelto y 104, respectivamente, fin-

cas 2.664 y 4.019, inscripciones 6.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, y suspendida la inscripción de la finca señalada con el número 3 por el defecto subsanable de no justificarse que hayan tenido lugar las notificaciones prevenidas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tomando en su lugar anotación preventiva de suspensión, por término de ciento ochenta días naturales, al amparo del artículo 55 de dicha Ley;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que los derechos de tanteo y retracto establecidos, respectivamente, por los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a favor del inquilino o arrendatario, y que la Jurisprudencia ha extendido también al supuesto de venta por el propietario de una cuota indivisa, entran en colisión, en los supuestos de enajenación por un comunero de su cuota indivisa en el dominio de un piso a persona extraña, con el derecho de retracto que el artículo 1.522 del Código Civil concede a los comuneros, colisión que resuelve el artículo 50 de aquella Ley al decir que «el derecho de tanteo o retracto del inquilino o arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, con excepción del del retracto reconocido al condeño de la vivienda...»; que las notificaciones a que se refiere el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permiten al inquilino o arrendatario «con derecho» a ejercitar el tanteo o retracto, el conocimiento de la transmisión proyectada o realizada y la valoración sobre el ejercicio o no de los expresados derechos; que tales notificaciones al inquilino o arrendatario sólo han de verificarse «en sus respectivos casos», según establece el citado artículo 55, es decir, sólo en los supuestos en que les corresponden los citados derechos; que no son necesarias las notificaciones de que se trata (ni, por tanto, su justificación) cuando la transmisión de que se trate no haga surgir un derecho legal de adquisición preferente que el inquilino o arrendatario pueda ejercitar potestativamente, como sucede, entre otros, en los supuestos de donación o permuta de finca arrendada, o su cesión por renta vitalicia; que precisamente un supuesto de transmisión en el cual no surge un derecho legal de adquisición para el inquilino es el de la escritura calificada, en la que un comunero transmite su mitad indivisa al otro comunero; que se ve la diferencia con el supuesto de enajenación por un comunero de toda su cuota indivisa o parte de ella a una persona extraña, pues en este segundo caso al inquilino corresponde el tanteo y retracto, si bien con la preferencia del retracto de comuneros, que puede o no ser ejercitado; que en nuestro caso, al adquirir el pleno dominio el otro comunero, que siempre tendrá preferencia sobre el inquilino, suprimió la incertidumbre considerada anteriormente, impidiendo el nacimiento en el inquilino de la posibilidad de adquirir el derecho y ejercitar el retracto; que en consecuencia, como en los supuestos de donación, permuta, vitalicio... de finca arrendada, al no haber nacido la posibilidad de ejercitar el retracto, en el sentido de no corresponder al inquilino este derecho, no hay obligación de llevar a cabo, ni de justificar, las notificaciones prescritas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos;

Resultando que el Registrador informó que la Jurisprudencia ha entendido que los derechos de tanteo y retracto proceden en el supuesto de venta de una cuota indivisa por el propietario, de lo cual se infiere el criterio de los Tribunales en esta materia de que es a ellos a quienes compete, en el supuesto de colisión de retractos, declarar su prioridad, así como determinar si procede o no el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en todos aquellos casos dudosos que se planteen; que el problema fundamental radica en determinar si el derecho de adquisición preferente del inquilino ha nacido o no en la escritura calificada; que el Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que la permuta o donación de un piso no autoriza el retracto por faltar el requisito esencial para que el retracto opere, cual es el de que la transmisión se haya verificado por título de compra o dación en pago; que la Jurisprudencia, según se ha visto, habla de «no autorizarse», de «no operar» el retracto, que sí existe, que sí ha nacido, que es accionado judicialmente pero que carece de algún requisito básico que le impide prosperar; que ello es así porque el retracto nace del contrato de arrendamiento (sentencia de 18 de diciembre de 1954), porque dada su finalidad protectora las normas que lo regulan deben interpretarse y aplicarse con un criterio extensivo (sentencia de 26 de marzo de 1960), y porque las normas arrendaticias son de carácter predominantemente imperativo o necesario; que en la transmisión discutida se dan los requisitos objetivos para que proceda el retracto, el cual corresponde al arrendatario siempre que sea único y ocupase toda la finca objeto de la venta (sentencia de 6 de junio de 1959); que el artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que «el derecho de retracto caducará a los sesenta días naturales contados desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el adquirente al inquilino...»; que la Jurisprudencia ha determinado casuísticamente cuándo no es necesaria esta notificación, la cual no se excluye en el caso presente; que el artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo habla de preferencia entre retrayentes en caso de colisión de retractos ya nacidos y ejercitados y no impide el nacimiento del derecho de retracto arrendaticio por el hecho de que la venta se efectúe a un condeño, ni cierra la posibilidad de su ejercicio, sino que sólo dice que será preferente el del condeño de la vivienda transmitida, lo cual relega nuevamente

el tema a los Tribunales de Justicia, a quienes compete la última decisión, siendo posible además el allanamiento del condeño con renuncia a su derecho preferente en el caso de que, por ejemplo, una oferta económica del inquilino resultase atractiva para sus intereses; que, por tanto, si existe posibilidad de ejercitarlo, debe notificarse y justificarse esta notificación; que la palabra «capítulo», utilizada en el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, nos circunscribe a los artículos 47 a 55 y la frase «en sus respectivos casos» se refiere directamente a los artículos 47 y 48; notificación del tanteo y notificación del retracto, cuyas palabras le siguen a continuación en el texto legal y cuyas notificaciones son distintas en el tiempo, pudiendo incluso no existir la primera; que el artículo 48 exige la notificación «en todo caso»; que el arrendatario debe tener conocimiento de la venta, tanto se efectúe ésta a un condeño como a un extraño, pues los artículos 47 y 48 no distinguen y la jurisprudencia admite el retracto al enajenarse porciones indivisas de una finca; que la novedad que constituye la primera parte del artículo 55 no tiene aparentemente otra finalidad que forzar a los arrendadores transmitentes a que efectúen las notificaciones de que se trata, ya que sin ellas no gozan de los beneficios de la inscripción en el Registro; que refuerza todo lo anterior el segundo párrafo del artículo 55, que se dirige a rodear al inquilino de máximas garantías; que al Registrador no le está permitido decidir que no proceden las notificaciones de los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en base a que la venta se efectúa a un condeño, el cual tiene siempre un derecho prioritario de adquisición que no impide el nacimiento ni consiguiente ejercicio de otro derecho adquisitivo ni prioritario; que la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1961 declaró que el defecto de notificación fehaciente determina la radical ineficacia de todo asiento registral que no sea el temporal de anotación preventiva de suspensión;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota recurrida declarando que el contenido imperativo del artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos excluye cualquier interpretación distinta de la que literalmente se deduce de su contexto, en el sentido de que el acceso al Registro de los documentos de adquisición de viviendas arrendadas se condiciona en todo caso e inexcusablemente a que se practiquen las aludidas notificaciones, sin que sea lícito al Notario omitirlas fundándose en que a su parecer el inquilino carece del derecho de ejercicio del tanteo o retracto, con lo que se arroga unas facultades definitorias de derechos atribuidos por la Ley a quien como el inquilino de la vivienda parcialmente vendida es tercero y ajeno por tanto al documento otorgado, que desbordan la naturaleza y límites de la función notarial, que la copiosa jurisprudencia sobre los artículos 1.522 del Código Civil y 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos revela que no son infrecuentes las pugnas entre los diversos interesados, y ello impide descalificar «a priori» a ninguno de ellos, que es lo que en sustancia se viene a pretender en el presente recurso;

Vistos los artículos 1.522 del Código Civil, 47 a 55 inclusive de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 y las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1957, 12 de marzo de 1963 y 18 de diciembre de 1965;

Considerando que la cuestión a tratar en este expediente es la de si para inscribir en el Registro de la Propiedad la venta de una mitad indivisa hecha por un condeño al otro de una casa arrendada en su totalidad se requiere la notificación al inquilino que con carácter general se establece en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o si por el contrario dicha notificación no es necesaria, dada la preferencia legal que para el ejercicio del derecho de adquisición tiene el condeño respecto del titular de un derecho arrendaticio;

Considerando que la finalidad perseguida por el legislador de querer evitar en lo posible las situaciones de indivisión en los supuestos de condominio de un inmueble, incluso cuando se trata de pisos o locales comerciales arrendados, aparece plasmada en el artículo 50 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en donde tras establecer que el derecho de retracto del inquilino o arrendatario tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, señala como única excepción a esta regla general el caso de que el piso o local pertenezca a varios dueños proindiviso, pues entonces en la venta de la cuota hecha por un comunero a un extraño (artículo 1.522 del Código Civil) se reconoce la preferencia que sobre el inquilino tienen los demás condeños;

Considerando que en el supuesto de que el adquirente de la cuota vendida sea otro comunero, idéntico fundamento al ya señalado justifica la imposibilidad del ejercicio del derecho de tanteo o en su caso de retracto por el inquilino, ya que como indica reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo antes que el acceso a la propiedad del arrendatario está el interés del que ya era propietario de una parte de la finca;

Considerando que si bien el artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en todo caso la necesidad de notificar al inquilino la transmisión efectuada, y el artículo 53 reitera esta obligación, es lo cierto que tal exigencia ha de ser entendida dentro del contexto de la propia Ley, es decir, que la notificación es siempre necesaria para todos los supuestos en que el derecho de tanteo o retracto puede operar (como podría ser incluido si transmitida la cuota de copropiedad a un extraño se ignora si el comunero va o no a ejercitar su derecho), pero no en aquellos otros en los que dicho derecho queda inoperante al postergar la misma Ley el del inquilino al preferente del condeño, que

precisamente al haber adquirido directamente del otro comunero ha hecho ya efectiva su preferente adquisición;

Considerando que todo lo expuesto anteriormente no impide al locatario, con arreglo al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, el acudir a los Tribunales de Justicia para contender acerca de la validez o nulidad del título origen del acto que da lugar a la inscripción pretendida.

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

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 30 de enero de 1980.—El Director general, Francisco Javier Die Lamana.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.

3368

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Antonio Tovar Blanco Rajoy, en nombre y representación de doña Pilar Cachaza Carro y don Enrique Carreira Mosquera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de La Coruña a inscribir unas escrituras de cancelación parcial de hipoteca.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Antonio Tovar Blanco Rajoy, en nombre y representación de doña Pilar Cachaza Carro y don Enrique Carreira Mosquera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de La Coruña a inscribir unas escrituras de cancelación parcial de hipoteca, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura de 5 de septiembre de 1972, autorizada por el Notario de La Coruña don Fernando Alba Puente, el Banco Industrial de Bilbao concedió un préstamo de 25.000.000 de pesetas a don Eusebio Bonjoch Salabrana, el cual intervino en la escritura correspondiente en nombre propio y en representación de la Entidad mercantil «Eusebio Bonjoch, Sociedad Anónima» habiendo constituido aquél (don Eusebio Bonjoch) con el consentimiento de su esposa doña Pilar Cachaza Carro, hoy recurrente, hipoteca sobre dos fincas, a saber, las casas números 13 y 15 de la calle Brasil y 10 y 12 de la calle Méjico, de La Coruña, en garantía de la devolución de la suma prestada; que por escritura de 8 de julio de 1974, autorizada por el Notario de Bilbao don José Ignacio del Valle Laguna, el mismo Banco cedió el mencionado crédito hipotecario a «Pleamar Española, S. A.»; que por escritura de 13 de marzo de 1975 autorizada por el Notario de La Coruña don Francisco Alonso Rey, don Rodrigo Freire y Freire, en nombre y representación de «Pleamar Española, S. A.», y en uso del poder que ostentaba según escritura de 4 de marzo de 1975, confirió, por vía de sustitución, poder tan amplio como en derecho se requiera a doña Pilar Cachaza Carro y a don Enrique Carreira Mosquera para que mancomunadamente y en nombre y representación de «Pleamar Española S. A.», puedan cancelar total o parcialmente el crédito hipotecario cumpliendo los requisitos que en dicha escritura se establecen y entre los que caben destacar el señalado en la letra d) del exponendo II, conforme a la cual «el importe de la cancelación no podrá exceder de las sumas que por principal, intereses, gastos y costas de toda índole, sea objeto de reclamación por las Entidades bancarias antes relacionadas, y que se aportó al Notario autorizante certificación judicial registral acreditativa de dicho importe», y el señalado en la letra e) del mismo exponendo, conforme a la cual «los gastos notariales, fiscales y registrales de la cancelación serán de cuenta de la Entidad acreedora»; que por escritura de 21 de octubre de 1975, 18 de febrero, 17 de mayo y 9 de septiembre de 1977, doña Pilar Cachaza y don Enrique Mosquera, en representación de «Pleamar Española, S. A.», consintieron diversas cancelaciones parciales de hipoteca; que por escritura de 17 de noviembre de 1977 se aclararon o rectificaron las citadas de cancelación parcial en un sentido que no afecta a los motivos de este recurso;

Resultando que presentadas en el Registro de la Propiedad las citadas escrituras, fueron calificadas con las siguientes notas:

a) Primera escritura de cancelación parcial de hipoteca, autorizada el 21 de octubre de 1975: Denegada la inscripción por los defectos subsanables siguientes:

Primero.—Por ser contraria dicha sustitución de poder al artículo 261 del Código de Comercio, y

Segundo.—Extralimitación del poder por parte de don Rodrigo Freire y Freire, apoderado de «Pleamar Española S. A.», ya que, aún en el supuesto de que pudiera nombrar sustituto, a lo que se opone dicho artículo 261 del Código de Comercio, ésta no podría llegar hasta el punto de autorizar al sustituto la cancelación de las hipotecas que gravan las fincas de su propiedad (doña Pilar Cachaza Carro), incurriendo entonces

en la figura de la autocontratación, para lo cual precisaría mandato expreso de «Pleamar Española, S. A.», o ratificación.

b) Segunda, tercera y cuarta escrituras de cancelación parcial de hipoteca, autorizadas el 18 de febrero, 17 de mayo y 9 de septiembre de 1977, y escritura de aclaración o rectificación de otras, autorizada el 17 de noviembre del mismo año: Se deniega la inscripción por los mismos defectos que los señalados en la nota de la primera escritura, y además porque «no se acredita convenientemente las condiciones que se exigen en el poder para realizar la cancelación parcial, ya que no puede dejarse al arbitrio del propio deudor la justificación de costas y gastos de toda clase;

Resultando que el Procurador don Antonio Tovar Blanco, en nombre y representación de doña Pilar Cachaza Carro y de don Enrique Carreira Mosquera, interpuso recurso gubernativo contra las anteriores notas de calificación, y alegó que la comisión mercantil se diferencia del mandato civil por un elemento objetivo y otro subjetivo contemplados en el artículo 244 del Código de Comercio, al establecer que «se reputará comisión mercantil el mandato, cuando tenga por objeto un acto u operación de comercio y sea comerciante o agente mediador del comercio el comitente o el comisionista», y por el elemento de la retribución, siendo el mandato civil gratuito por naturaleza (artículo 1.707 del Código Civil) al paso que la comisión mercantil es retribuida, salvo pacto en contrario (artículo 277 del Código de Comercio); que no siendo la cancelación de hipoteca un acto de comercio ni dándose tampoco en este caso el elemento retribución, no puede reputarse comisión mercantil el mandato conferido a don Rodrigo Freire y Freire por «Pleamar Española, S. A.», y, por lo tanto, no es aplicable el artículo 261 del Código de Comercio, sino, como acertadamente consta en escritura de sustitución de mandato, el 1.721 del Código Civil que autoriza al mandatario para nombrar sustituto si el mandante no se lo ha prohibido; que respecto del segundo defecto alegado por el Registrador, relativo a la extralimitación de poder, los especiales requisitos exigidos en la escritura de sustitución de mandato para poder proceder a la cancelación de la hipoteca, reducen a la misma a meros actos de ejecución, por lo que no sería necesario ni el mandato expreso de «Pleamar Española, S. A.» ni la ratificación; que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1922 admitió la posibilidad de que se contratase consigo mismo cuando el representado da para ello autorización expresa o la Ley la suponga, cuando se trata de cumplir una obligación ya contraída y, en fin, cuando la causa jurídica o la correspondencia de intereses de ambas partes aleja toda sospecha de lesión de una de ellas; que asimismo la Resolución del citado Centro de 26 de septiembre de 1951 declaró que la autocontratación es admisible cuando se trata de actos de simple ejecución; que respecto del defecto relativo a los requisitos precisos para la justificación de gastos se han cumplido los exigidos en la escritura de sustitución de mandato para poder realizar la cancelación, ya que a la segunda escritura de cancelación parcial de hipoteca se unieron una certificación judicial acreditativa de que la reclamación planteada por el Banco Industrial de Bilbao asciende a 2.500.000 pesetas de principal, más 500.000 para costas, un recibo del Procurador de dicho Banco en el juicio ejecutivo seguido a instancia de éste contra doña Pilar Cachaza, y otro recibo del Procurador de ésta en el mismo juicio; que a la tercera y cuarta escrituras de cancelación parcial de hipoteca se unieron recibos de pagos parciales efectuados por doña Pilar Cachaza al Procurador del Banco citado en el juicio ejecutivo, y recibos de los gastos notariales y judiciales ocasionados por dichas cancelaciones, por lo que deben considerarse cumplidos los requisitos exigidos en la escritura de sustitución de mandato;

Resultando que el Registrador informó que el préstamo de que se trata fue concedido a la Entidad mercantil «Eusebio Bonjoch, S. A.», y no, como afirma el recurrente, a don Eusebio Bonjoch Salabrana, que dicho préstamo tiene carácter mercantil, según el artículo 311 del Código de Comercio, por ser comerciante el prestamista («Banco Industrial de Bilbao, S. A.») y el prestatario («Eusebio Bonjoch, S. A.») y por dedicar su importe a un acto de comercio preparatorio de la actividad mercantil de la sociedad prestataria, ya que, según consta en el Registro, el préstamo estaba destinado a «financiar parte de la nueva factoría que se está construyendo»; que a mayor abundamiento, según la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 1914, siempre que los préstamos revistan el carácter de operaciones bancarias, pueden ser conceptuados como mercantiles, al amparo del artículo 2 en relación con el 175 y algunos otros como el 177, 199 y 212 del Código de Comercio, aún cuando el préstamo se haga a favor de persona ajena al comercio, que no se proponga emplear el objeto recibido en operaciones mercantiles; que al ser mercantil el préstamo lo es también todo lo que con él se relaciona, entre ello la extinción de sus garantías, y lo es el poder, mandato o comisión para realizar tales actos concedido por «Pleamar Española, S. A.», a don Rodrigo Freire Freire, y no habiendo el primero de ellos autorizado la delegación, su sustitución infringe el artículo 261 del Código de Comercio; que respecto al segundo defecto, las fincas hipotecadas aparecen inscritas a favor de la sociedad conyugal de don Eusebio Bonjoch y doña Pilar Cachaza, habiéndose adjudicado por fallecimiento del primero a la viuda el usu-