

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

32160 *RESOLUCION de 25 de octubre de 1982, de la Subsecretaría, por la que se convoca a don Francisco Alliata di Villafranca, don Francisco Maroto y Pérez del Pulgar, doña María del Rosario de Aranguren y Palacio y don Luis Pardo Manuel de Villena y Berthelemy, en el expediente de rehabilitación del título de Príncipe de Villafranca, con la denominación de Duque de Villafranca, con Grandeza de España.*

Don Francisco Alliata di Villafranca, don Francisco Maroto y Pérez del Pulgar, doña María del Rosario de Aranguren y Palacio y don Luis Pardo Manuel de Villena y Berthelemy han solicitado la rehabilitación en el título de Príncipe de Villafranca, con la denominación de Duque de Villafranca, con Grandeza de España, lo que de conformidad con lo que dispone la Real Orden de 21 de octubre de 1922, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 25 de octubre de 1982.—El Subsecretario, Antonio Gullón Ballesteros.

32161 *RESOLUCION de 26 de octubre de 1982, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio María de Anzizu Furest, en representación de la Caja de Ahorros de Cataluña, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Antonio María de Anzizu Furest, en representación de la Caja de Ahorros de Cataluña, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Santa Coloma de Farnés don Lorenzo Guirado Sanz, el día 14 de octubre de 1980, la Caja de Ahorros de Cataluña concedió a don Carlos Asensio Blanc un préstamo con garantía hipotecaria; que en representación de la Caja de Ahorros de Cataluña intervino don Carlos Broch García, en su calidad de Delegado de la sucursal en dicha ciudad de la Caja de Ahorros, acreditando hallarse facultado para dicho acto por medio de una certificación que se incorporó a la escritura matriz, expedida por el Director general de dicha Entidad y de la que resulta el acuerdo de conceder el préstamo hipotecario a don Carlos Asensio Blanc y que el Delegado de la sucursal de Santa Coloma de Farnés, don Carlos Broch García, tiene concedidas facultades para el otorgamiento de la escritura correspondiente a dicho préstamo; asimismo manifiesta el compareciente hallarse facultado para dicho acto en virtud de escritura de poder, autorizada por el Notario de Barcelona don Jesús Led Capaz, de fecha 9 de abril de 1979; que según resulta de esta última escritura, el Director general de la Caja de Ahorros otorgó poder a favor de las personas que ostentan la condición de delegados de las diversas sucursales de la Entidad poderdante, sin que aparezca designado nominalmente el Apoderado;

Resultando que presentada copia de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Examinado el documento que antecede, se observan los siguientes defectos:

1.º Falta de presentación del poder otorgado por el Notario de Barcelona don Jesús Led Capaz, el día nueve de abril de mil novecientos setenta y nueve.

2.º Porque de las partes de él transcritas se desprende haber actuado el Apoderado del acreedor, Caja de Ahorros de Cataluña, don Carlos Broch García, con infracción de la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de trece de mayo de mil novecientos setenta y seis, pues al no estar concedido el apoderamiento en él contenido, a favor de persona determinada, queda al margen del documento público exigido por el artículo mil doscientos ochenta del Código Civil, algo tan esencial al apoderamiento como es la persona concreta del Apoderado. Y siendo el segundo defecto insubsanable (no procede la anotación preventiva) digo, se de-

niega su inscripción, no procediendo la anotación preventiva. Santa Coloma de Farnés, dieciséis de junio de mil novecientos ochenta y uno. Los Registradores. Firmas ilegibles»;

Resultando que por el Procurador de los Tribunales don Antonio María de Anzizu Furest, en representación de la Caja de Ahorros de Cataluña, se interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, alegando, que a tenor del artículo 138 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 25 de junio de 1877, 29 de diciembre de 1880 y 2 de agosto de 1883, la hipoteca se halla constituida válidamente con la exclusiva voluntad del dueño de los bienes sin necesidad de que conste la aceptación de la persona a cuyo favor se impone el gravamen; que, por tanto, la hipoteca debió ser inscrita sin entrar a considerar la capacidad del representante de la acreedora, además de que, según consta en la certificación incorporada a la escritura, al haber aprobado la Comisión Ejecutiva la concesión del préstamo con la garantía hipotecaria, ha quedado aceptada la hipoteca por la propia Comisión; que en el supuesto de que, en aplicación del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, se considere necesaria la aceptación del acreedor, también procedería la inscripción de la hipoteca ya que:

1.º Por estar concedido el poder de la representación de la Caja acreedora mediante escritura pública a favor de las personas que ostentan la condición de Delegados de las diversas sucursales de la Caja y en donde se previene la forma de determinar la persona cuyo favor se otorga, requisito que ha quedado cumplido al insertarse en la nueva escritura la certificación debidamente legalizada, con lo que se estima cumplida la doctrina de la Resolución de 13 de mayo de 1976.

2.º Y porque, de modo subsidiario, en aplicación de los artículos 138 y 141 de la Ley, procede la inscripción de la hipoteca al haber sido constituida por el deudor, quedando pendiente la aceptación de la Caja acreedora;

Resultando que los Registradores de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés emitieron el correspondiente informe, alegando: Que al no haber sido presentado el poder otorgado por la Caja de Ahorros de Cataluña el 9 de abril de 1979 ante el Notario de Barcelona don Jesús Led Capaz, no ha podido íntegramente ser objeto de calificación; que en relación a la posibilidad señalada por el recurrente de que se inscriba la hipoteca con el carácter de unilateral, la constituida en forma bilateral cuando concurren vicios en el consentimiento de la parte acreedora, ha de tenerse en cuenta que:

1.º Las Resoluciones citadas por el recurrente no son de aplicación al ser de fecha anterior a la publicación del Código Civil —por lo que no se tuvo en cuenta la aplicación del artículo 1.280-5.º—, y al no tener en cuenta la distinción entre hipotecas unilaterales y bilaterales.

2.º Porque a partir de la Ley Hipotecaria de 1944 las hipotecas unilaterales han de constituirse de forma expresa en tal sentido, y no es posible una conversión en hipoteca unilateral de otra ordinaria por la apreciación de vicios en el consentimiento de la parte acreedora, criterio que antes de la Ley de 1944 ya había vislumbrado la Resolución de 6 de septiembre de 1912; que el problema que ha de tratarse en el presente recurso consiste en determinar si la Caja de Ahorros de Cataluña en la escritura calificada aparece con representación suficiente; que, en concreto, ha de determinarse si es posible que el documento público que contiene las facultades del apoderamiento puede ser completado documentalmente de forma distinta a fin de concretar la persona que específicamente haya de llevar a cabo el negocio representativo; que, de conformidad con la Resolución de 13 de mayo de 1976, la representación debe comprenderse íntegramente en el documento público, con independencia de que sean una o más las escrituras de la que resulte; que el supuesto de hecho del presente recurso es idéntico al que motivó la anterior resolución, es decir, determinación de las facultades del apoderado en escritura pública y determinación de la persona a quien se atribuyen tales facultades mediante certificación en la que se señala la cualidad de Delegado de sucursal con facultades suficientes; que, por tanto, ha de estimarse infringido el número 5 del artículo 1.280 del Código y la doctrina de la Dirección General derivada de las anteriores Resoluciones; que, por último, no puede estimarse cumplida la fórmula del poder en escritura múltiple por la mera protocolización de un documento privado a instancia de persona distinta de la que lo firmó, ya que tal emisión de voluntad no se ha realizado ante Notario ni goza de la fe de conocimiento ni del juicio de capacidad del otorgante exigidos por los artículos 23 de la Ley del Notariado y el 156 de su Reglamento;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto por la que se confirmaba la nota calificatoria, alegan-

do análogos fundamentos a los expuestos por los Registradores de la Propiedad;

Resultando que la Caja de Ahorros de Cataluña se alzó de la decisión presidencial, alegando, entre otros extremos: que la representación de la Caja en el otorgamiento de la escritura de préstamo, ejecutando el acuerdo de su órgano colegiado, se ha realizado a través de la representación orgánica con arreglo a sus normas estatutarias, ya que, de conformidad con ésta, su Director general y Secretario de la Comisión Ejecutiva de su Consejo de Administración es un órgano estatutario perteneciente a la Comisión Ejecutiva y que tiene facultades para expedir certificaciones de sus acuerdos y con atribuciones para ejecutar tales acuerdos, pudiendo delegar alguna de sus atribuciones en algún empleado de la Entidad, según se desprende del artículo 80 de los Estatutos sociales que acompaña;

Vistos los artículos 1.280-5.º del Código Civil, 138 y 141 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento para su ejecución, 164 y 165 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de este Centro de 6 de septiembre de 1912, 13 de mayo de 1976 y 3 de septiembre de 1980;

Considerando que al no haber tenido conocimiento el funcionario calificador del contenido del artículo 80 de los Estatutos de la Caja de Ahorros de Cataluña, pues no fue transcrita en la escritura pública calificada —a diferencia de otros preceptos—, de acuerdo con el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, el recurso habrá de centrarse únicamente sobre la calificación del Registrador ya que el ejemplar de los mencionados Estatutos no fue presentado en tiempo y forma, sino acompañando al escrito de apelación ante este Centro, por lo que el Registrador al calificar desconoce su contenido, así como su posible trascendencia como elemento de juicio al desenvolver su función calificadora.

Considerando que este recurso plantea una cuestión en relación a la Caja de Ahorros de Cataluña, que fue tratada y resuelta respecto de las Sociedades Anónimas en general, y de los Bancos en especial por la Resolución de 13 de mayo de 1976, por lo que ahora procede examinar si la doctrina sentada en esta Resolución que distingue entre la llamada representación orgánica que corresponde al órgano administrativo social —Consejo de Administración— y la representación voluntaria en virtud de apoderamiento —artículo 77 de la LSA— tiene aplicación en el caso de la expresada Caja;

Considerando que la complejidad y diversidad de las Cajas de Ahorros puesta de manifiesto en el artículo 2.º del Real Decreto de 27 de agosto de 1977 que distingue entre las fundadas por el Estado, Diputaciones, Cabildos Insulares y Ayuntamientos y las creadas por otras Instituciones Públicas o por particulares, origina una legislación abigarrada y no siempre idéntica, como sucede con la Caja Postal que mantiene su propia especialidad, que dificulta el formular una doctrina unitaria acerca de su naturaleza jurídica, que habrá que ir examinando según cada caso concreto, con especial atención a las normas legislativas o reglamentarias que las regulan, y a lo que disponen sus respectivos Estatutos sociales;

Considerando que la Caja de Ahorros de Cataluña instituida por acuerdo de la Diputación Provincial de Barcelona —artículo 1 de los Estatutos que la rigen— aparece regida por un Consejo de Administración que la representa en juicio y fuera de él para todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la misma —artículo 66.1— y puede delegar sus funciones en el Comité Ejecutivo o en el Director general —artículo 66.2.— (e incluso este último, según se deduce del artículo 80 del ejemplar presentado fuera de plazo, podrá delegar en algún empleado de la Entidad, incluso las facultades que reciba por de sí está autorizado expresamente);

Considerando que a diferencia de lo que sucede con la Caja Postal de Ahorros en donde los que prestan sus servicios ostentan la categoría de funcionarios públicos, al ser ejercidos por funcionarios de Correos, en las restantes Cajas de Ahorros las relaciones con sus empleados son relaciones de tipo laboral, por lo que no se trata en nuestro caso de examinar la concreción del órgano adecuado y de la determinación de su titular con arreglo a las normas del Derecho Administrativo, aspecto, que, por cierto, no aparece muy precisado en el Reglamento Notarial, pero en el que se advierte la no necesidad de poder notarial, por ser suficiente la certificación que acredite el acto administrativo;

Considerando que por el contrario, en nuestro supuesto habrá que distinguir al igual que en los Bancos y Sociedades anónimas en general, los casos en que la Caja de Ahorros actúa:

1. A través de sus propios órganos y entonces bastará la certificación correspondiente del Secretario del Consejo que acredite el acuerdo adoptado y la persona facultada para ejecutarlo, bien le corresponda indirectamente o bien por delegación, si así resulta de los Estatutos transcritos en la parte pertinente; o

2. Por medio de Apoderado al efecto, y entonces se requerirá que éste justifique sus facultades mediante la correspondiente escritura de poder —artículo 1.280-5.º— del Código Civil;

Considerando que en el presente caso, y a la vista de lo establecido en los Estatutos sociales antes referidos, tal como

tuvo conocimiento el Registrador al calificar, el acreedor ha actuado no a través de su propio órgano social, directamente o por delegación, sino por medio de una tercera persona ajena a este órgano —el Delegado de una sucursal— lo que obliga a que justifique su mandato en la correspondiente escritura de poder según ordena el artículo 1.280-5.º del Código Civil, que ha tenido lugar y aquí es donde ha surgido la controversia, en base a una escritura de apoderamiento conferida al cargo, sin designación nominal del Apoderado que aparece individualizado para este acto concreto al haberse incorporado la certificación del acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva que le faculta para ello;

Considerando que como ya declaró la Resolución de 13 de mayo de 1976, se infringe lo dispuesto en el artículo 1.280 del Código Civil, cuando la individualización del Apoderado queda prevista que se verifique por medio de certificación del Ente poderdante, mero documento privado, sin que exista inconveniente en que el apoderamiento pueda estar comprendido en dos o más escrituras públicas, una de ellas con designación genérica y la otra con individualización personal del Apoderado, ya que en este caso aparecen cumplidas las exigencias del artículo 1.219 del Código Civil y 164 y 165 del Reglamento Notarial, en cuanto que la segunda o posteriores escrituras desarrollan o complementan la primera anterior.

Considerando, por último, que admitido es el artículo 138 de la Ley Hipotecaria que las hipotecas voluntarias puedan ser constituidas unilateral o bilateralmente, no cabe entender que una hipoteca bilateral que pueda ser defectuosa por haberse apreciado un vicio en el consentimiento del acreedor quede convertida automáticamente en una hipoteca unilateral y sujeta a la regulación del artículo 141 de la Ley, ya que los peculiares efectos que lleva aparejado este último tipo de hipoteca, exige que se constituye expresamente con ese carácter.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 29 de octubre de 1982.—El Director general, Fernando Marco Baró.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

32162 RESOLUCION de 5 de noviembre de 1982, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Salamanca don Julio Rodríguez García contra la negativa del Registrador de la misma ciudad a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, constitución del régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del citado Registrador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Salamanca don Julio Rodríguez García contra la negativa del Registrador de la misma ciudad a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, constitución del régimen de propiedad horizontal, en virtud de apelación del citado Registrador;

Resultando que mediante escritura pública, otorgada ante el Notario recurrente el día 26 de noviembre de 1981, don Juan Antonio Sánchez de Diego, en nombre de «Construcciones Plan-casa, S. A.», declaró que sobre un solar propiedad de esta Sociedad estaba en periodo de construcción un edificio cuyas obras habían comenzado, por lo que se formalizaba declaración de obra nueva y división horizontal del edificio en distintos pisos y locales, que pasarían a ser fincas registrales, nuevas e independientes, al amparo de lo dispuesto en la Ley de 21 de julio de 1960 y artículo 8.º, número 4, de la vigente Ley Hipotecaria;

Resultando que presentada primera copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Salamanca fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción de constitución del régimen de propiedad horizontal y, en consecuencia, la de los locales y viviendas como fincas nuevas e hipotecarias independientes, por la siguiente causa: Manifestarse únicamente que las obras de construcción del edificio a que esta escritura se refiere "han comenzado", sin especificarse el estado en que se encuentran respecto de cada uno de los locales y viviendas, lo que imposibilita cumplir el inciso final del párrafo segundo del número 4 del artículo 8 de la Ley Hipotecaria. El defecto, subsanable en principio, se convertiría en insubsanable respecto de los extremos y para los casos que a continuación se indican: a) En cuanto a la inscripción como fincas hipotecarias independientes de los pisos meramente "proyectados", si bien éstos fueran solamente algunos. b) En cuanto a la propia constitución del régimen de propiedad horizontal y consecuente inscripción como finca independiente de cualquier piso, si todos estuvieran en tal situación de mero "proyecto", por no haberse ejecutado más obras que las de explanación, excavación u otras similares. La previa inscripción de la declaración de obra comenzada del edificio en su conjunto, no se practica por haberse condicionado expresamente por el representante a la de los demás extremos a que esta nota se refiere,