

dividir materialmente la finca en la que una mitad pro indiviso corresponde a la herencia;

Resultando que el Notario recurrente apeló contra el auto presidencial;

Vistos los artículos 400, 403, 406, 899, 901, 902 y 1.057 del Código Civil; las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1954, 25 de enero de 1956 y de febrero de 1970 y las Resoluciones de este Centro de 11 de septiembre de 1907, 28 de abril de 1945, 19 de julio de 1952 y 27 de febrero de 1982;

Considerando como ampliación de hechos no recogidos en los resultandos anteriores, conviene indicar que en el testamento de don Matías Torres López, se ordena, entre otros que no interesen, un legado a favor de su esposa, del derecho de habitación del piso cuarto de la casa número 20 de la plaza del Rey, de Cartagena; otro legado de la mitad indivisa de dicha casa, a su hermana María Torres López e instituye herederos universales a su esposa, que con lo que recibe por el legado y por esta institución quedará pagada por su cuota viudal, dos hermanas y una serie de sobrinos carnales, y finaliza designando albacea, Comisario, Contador-Partidor de su herencia a don Salvador Jiménez, a quien además autoriza para efectuar la entrega de legados;

Considerando que la cuestión principal que plantea el presente recurso es la relativa a las facultades del albacea Contador-Partidor, en orden a la división material de un edificio, en el que la comunidad hereditaria tiene una participación indivisa, mediante la constitución en régimen de propiedad horizontal y extinción de comunidad con los restantes copropietarios, así como la adjudicación de pisos y locales, en pago de sus cuotas;

Considerando que al no existir previsión testamentaria acerca de las facultades del albacea Contador-Partidor, salvo la de entrega de legados, sólo le corresponderán, además de este último, las establecidas por la Ley, lo que requiere examinar si el acto realizado, se encuentra o no dentro de los que puede realizar por sí solo, o, por el contrario, necesita el consentimiento de los herederos y, en particular, del cónyuge legitimario;

Considerando que si justamente el acto libremente decidido por el Contador-Partidor va a tener como efecto, convenido por él, que el piso que el testador quería para habitación de su viuda sea adjudicado a otro comunero, no puede entenderse que el Contador-Partidor esté facultado, pues, aun en el supuesto mismo de que si considerase que el Contador-Partidor, como ocurre en la Ley 340 de la Compilación de Navarra, esté autorizado para la división de la cosa común, siempre las facultades conferidas habrían de entenderse modalizadas por la finalidad de conseguir la ejecución del testamento y, por tanto, limitadas, en todo caso, por la necesidad de dar efectividad a las disposiciones del testador;

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

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

Madrid, 19 de marzo de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete:

10036 *RESOLUCION de 20 de marzo de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José A. Isiegas Gerner, en representación de don Antonio y don Octavio Isiegas Gaudioso, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 3 de Zaragoza, a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don José A. Isiegas Gerner, en representación de don Antonio y don Octavio Isiegas Gaudioso, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad del número 3 de Zaragoza a inscribir una escritura de compraventa autorizada por el Notario de aquella capital don Francisco Sanz Pedrero el día 16 de diciembre de 1983.

Resultando que mediante escritura autorizada por el Notario de Zaragoza don Francisco Sanz Pedrero el día 16 de diciembre de 1983, don Octavio y don Antonio Isiegas Gaudioso, éste, además de por sí, en representación de los cónyuges don Valentín Isiegas Gaudioso y doña Andresa Muñoz Capdevila, don José Luis Isiegas Gaudioso y doña María Nieves Aldoz Navarro, y don Santiago Isiegas Gaudioso y doña Oilar García Gargallo, y de su propia esposa, doña María Dolores del Junco de Nadal, vendieron a don Marcos Martínez del Junco la vivienda letra G, en planta novena, de un edificio en Zaragoza; que don Octavio Isiegas Gaudioso está casado con doña Aurora Latas Bermejo; que la totalidad del edificio pertenece a los hermanos Isiegas Gaudioso, por quintas e iguales partes indivisas, por los siguientes títulos: El solar que mide 1.364,15 metros cuadrados por agrupación de otros tres de su propiedad, que a su vez adquirieron: El primero, de 383,48 metros cuadrados, y el segundo de 890,67 metros cuadrados por compra, siendo don Octavio y don Santiago, de estado civil solteros, y el

tercero de 90 metros cuadrados, por compra, constante los matrimonios de los cinco hermanos; y el edificio, por haberlo construido a sus expensas, en la misma proporción que les pertenece el solar, según consta en la correspondiente escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal;

Resultando que en la escritura de compraventa citada, los vendedores manifestaron «que entre los cinco constituyen un negocio de promoción y construcción inmobiliaria y venta de pisos y locales que gira a nombre de "Construcciones Isiegas", en prueba de todo lo cual se testimonian, como adición a la primera copia que de la presente se expida, los documentos que demuestran esto»; que, después de distribuir el 20 por 100 correspondiente a don Octavio en dos participaciones de 18,68143 por 100 y 1,31857 por 100 por aportación de solar adquirido antes y constante matrimonio, respectivamente, se hizo constar que «tanto por lo que se refiere a la cuota de 1,31857 por 100 de bienes que pueden ser presuntivamente gananciales del matrimonio de don Octavio, como la quinta parte correspondiente a dicho señor en el total, a efectos de la viudedad, se declara que la condición de comerciante de don Octavio le libera de obtener el consentimiento conyugal o la renuncia al derecho expectante»;

Resultando que «el comprador solicita la inscripción del presente documento y de la operación de venta que contiene sin salvedad alguna en cuanto a la falta de consentimiento del cónyuge del vendedor don Octavio Isiegas Gaudioso, y asimismo a la falta de renuncia del derecho expectante de viudedad, y no de otra manera»;

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de los de Zaragoza, fue calificada con nota del tenor siguiente: «Inscrito el precedente documento solamente en cuanto a la participación del 80 por 100 del dominio de la finca objeto de la compraventa, transmitida por don Antonio, don Valentín, don José Luis y don Santiago Isiegas Gaudioso, en el tomo 1.953 del archivo, libro 654 de la Sección Primera, folio 7, finca número 45.661, inscripción segunda. Suspensiva la inscripción del 20 por 100 restante, o sea, la participación que, en parte privativa y en parte consorcial, vende don Octavio Isiegas Gaudioso, porque se solicita expresamente en la escritura la inscripción de dicha parte, "sin salvedad alguna en cuanto a la falta de consentimiento del cónyuge del vendedor don Octavio Isiegas Gaudioso y asimismo a la falta de renuncia del derecho expectante de viudedad, y no de otra manera". La inscripción de la participación del referido 20 por 100, sin hacer constar la falta de renuncia al derecho expectante de viudedad, desconocería el contenido del artículo 76, 1 y 2, de la Compilación del Derecho Civil de Aragón. Y en cuanto a la cuota de 1,31857 por 100 tiene carácter presuntivamente consorcial se suspende además por no constar el consentimiento del cónyuge del vendedor previsto en el artículo 51 de la referida Compilación. No se ha solicitado anotación preventiva. Se ha dado cumplimiento al artículo 485-C del Reglamento Hipotecario, Zaragoza, 18 de enero de 1984. El Registrador. Firma ilegible»;

Resultando que don José A. Isiegas Gerner, Procurador de los Tribunales, en representación de don Antonio y don Octavio Isiegas Gaudioso, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la condición de comerciante inmobiliario de «Construcciones Isiegas» se acredita mediante la licencia fiscal, la inscripción en la Cámara de Comercio de Zaragoza y por el propio Registro de la Propiedad, donde las escrituras otorgadas por los hermanos Isiegas son abundantes y desde hace muchos años; que «Construcciones Isiegas» constituye una Empresa y en el pensamiento del legislador aragonés los bienes adscritos al patrimonio mercantil pierden su individualidad a efectos del régimen matrimonial para constituir, todos y solos, la Empresa, según se deduce del artículo 39.1 de la Compilación al considerar aportados al matrimonio como inmuebles, salvo pacto en contrario, «las explotaciones agrícolas, ganaderas, mercantiles e industriales, con cuantos elementos estén afectos a unas y otras»; que frente a la sociedad de gananciales la Empresa funciona como un solo objeto de derecho, y los elementos que la integran, aun adquiridos durante el consorcio y con las ganancias, por falta de identificabilidad (reinvocabilidad) de éstas no devienen gananciales en especie; que los hermanos Isiegas, al dedicarse en comunidad a ocupación lucrativa de la que hacen profesión, componen necesariamente una sociedad —sin personalidad jurídica— y resulta incoherente que el cónyuge de un socio, que no puede alegar derecho alguno sobre la condición de tal, pueda mediatizar la disposición de los bienes sociales hasta hacer imposible el funcionamiento de la sociedad; que no se puede oponer que la venta de inmuebles no es mercantil o que los inmuebles no pueden constituir mercancía en el sentido del Código de Comercio, pues, a diferencia del Código de 1829, la exposición de motivos del vigente Código de Comercio admite expresamente la mercantilidad de la compraventa de inmuebles si se verifica con ánimo de lucro, y el artículo 326 no incluye la excepción expresa de los bienes inmuebles que contenía el artículo 360 del Código de 1829; que, además, el concepto de «explotación

industrial o mercantil» en la Compilación aragonesa, como en el artículo 1.362, 4.º del Código Civil, no implica que los actos de tráfico hayan de ser mercantiles, sino que seguiría siendo tal «explotación» si los actos fueran civiles; que, en cualquier caso, lo importante es la condición de actividad de tráfico, lucrativa y habitual, que tiene la de constructor que vende los pisos y locales; que, comercial o no esa actividad está equiparada por el Código de Comercio y entra en el concepto del artículo 1.364, 4.º del Código Civil o del artículo 42.1 de la Compilación aragonesa de «explotación regular de los negocios»; que esas ventas son actos de administración porque no afectan al capital de la Empresa, que con ello no se transforma, y porque se verifican, precisamente, en el ejercicio de la actividad empresarial; que, en el Código Civil no se precisa el consentimiento del cónyuge del comerciante inmobiliario para la venta de los bienes que constituyen el objeto de su tráfico, ya que las ventas constituyen actos de administración que puede realizar cada cónyuge en relación con los bienes que tiene a su nombre (ex artículo 1.384 del Código Civil); que igual ocurre en la Compilación aragonesa, sin que quepa oponer el tenor del artículo 51 «para actos de disposición voluntaria sobre inmuebles y establecimientos mercantiles necesitará el consentimiento del otro cónyuge», pues, está destinado, exclusivamente, a proteger el capital ganancial de los cónyuges, a evitar que se enajenen y disuelvan o transformen sin el consentimiento de ambos cónyuges los bienes productores de rentas, y en este caso los inmuebles no pueden equipararse a «establecimientos mercantiles» porque constituyen una mercancía que se repone en el ejercicio del comercio inmobiliario; que, en Aragón, el poder de administrar del marido, extendido a los bienes de la mujer «lleva consigo el de realizar cuantas actuaciones judiciales y extrajudiciales exija su normal ejercicio» (artículo 49.2); que dicho precepto ha de ser modificado en virtud de los principios constitucionales de igualdad de sexos e igualdad entre los cónyuges, pero no suprimido; que si el marido —o la mujer que ejerza comercio, industria o profesión— obliga los bienes en «la explotación regular de sus negocios o en el desempeño regular de su profesión» (artículo 42 de la Compilación), es lógico que pueda cumplir la obligación asumida sin necesidad de la cooperación de otro, y, ese cumplimiento consiste, en el caso del constructor, en la entrega de los pisos; que la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Aragón, en sentencia de 29 de diciembre de 1973, afirma que la capacidad del marido para enajenar los inmuebles a cuyo tráfico se dedica, en un caso en el que, por no haber sido demandada la mujer por el comprador que reclamaba, alegó el propio marido falta de legitimación pasiva; que del Código de Comercio, que rige en Aragón, se extraen nuevos argumentos, pues, el artículo 6 permite que el cónyuge comerciante enajene e hipoteque los bienes adquiridos con el ejercicio del comercio y, además, en este caso concreto, son aplicables las presunciones de los artículos 7 y 8 de dicho Código; en cuanto al derecho expectante de viudedad, que si cada esposo conservase ese derecho sobre los inmuebles producidos por la Empresa del otro, la enajenación de los mismos se haría imposible; que los pisos y locales objeto del tráfico del cónyuge constructor, han de recibir a efectos de la viudedad, el trato de los bienes muebles, afectándose solo el derecho del supérstite en tanto existan al fallecimiento del cónyuge propietario; que los pisos o locales forman parte de la Empresa inmobiliaria y quedan sustituidos por un valor, equivalente o superior, cuando se venden; que, por esas razones, no cabe aplicar literalmente el artículo 76 de la Compilación, según se desprende, además, de los preceptos constitucionales, y los artículos del Código de Comercio ya citados; que, si la Empresa, en cuanto tal, es ya objeto de derecho expectante, carece de sentido considerar sujetos a ese derecho los géneros que la Empresa expende y ello aunque esos géneros sean pisos o locales; que al señalar el artículo 76.2 que «...queda a salvo lo establecido sobre responsabilidad por deudas de gestión frente a terceros de buena fe», se está remitiendo al artículo 41, antes citado, y demuestra la preocupación del legislador de que los bienes hechos responsables por un cónyuge se embarguen y enajenen libres de viudedad eventual; que por encima de los argumentos de texto hay que considerar aquí el deducido de la naturaleza de la Empresa y su funcionamiento, la inconveniencia de gravar simultáneamente la Empresa y los bienes de su tráfico, y la idea de que con la enajenación de pisos por el constructor la viudedad no se pierde sino que se sustituye el objeto sobre la que recae, argumentos que tuvo en cuenta la sentencia de 25 de mayo de 1973 de la Audiencia Territorial de Zaragoza;

Resultando que el Registrador informó: Que las afirmaciones del recurrente acerca de la condición de comerciantes inmobiliarios de los vendedores y su pretendida acreditación con documentos tales como la Licencia Fiscal, constancia en el listin telefónico o inscripción en la Cámara de Comercio de Zaragoza, no pueden ser aceptados a efectos de la calificación porque no resultan de la escritura ni del Registro y escapan del ámbito de aquella según el artículo 18, como ya puso de manifiesto la Resolución de 11 de octubre de 1983, entre otras, al destacar el carácter eminentemente

formal del derecho registral y el rigor exigido en la calificación, que impide apreciar el carácter de factor notorio; que, efectivamente, se han inscrito numerosas escrituras de venta otorgadas por los hermanos Isiegas, como copropietarios y nunca bajo la presunta razón colectiva «Construcciones Isiegas» y contando siempre con el consentimiento y renuncia del expectante derecho de viudedad sus respectivas esposas; que del Registro resulta que está en trámite una demanda de separación entre los cónyuges don Octavio Isiegas Gaudioso y doña Aurora Latas Bermejo, demanda cuya admisión conlleva por ministerio de la Ley, la revocación de los consentimientos y poderes que cualquiera de los cónyuges hubiera otorgado al otro (artículo 102 del Código Civil); que formula, en cuanto al recurrente don Antonio Isiegas Gaudioso, excepción de falta de personalidad, toda vez que la venta de su participación indivisa ha sido inscrita y no se verá afectada, sea cual fuere el resultado del recurso; que la pretensión de los recurrentes de que se inscriba la transmisión de una participación indivisa de carácter consorcial sin el consentimiento de la esposa, y sin reserva acerca del derecho expectante de viudedad es antijurídica y anticonstitucional, pues provocaría la indefensión de doña Aurora Latas, vulnerando el artículo 24.1 de la Constitución; que el recurso gubernativo es inadecuado para ventilar si es o no necesario el consentimiento y la renuncia antes citados, pues su resolución requiere un pronunciamiento previo sobre diversos supuestos de hecho que escapan a la calificación, tales como la existencia de una razón social, la condición de comerciante de don Octavio, del gobierno unitario por la dirección de la Empresa, del concepto socio-económico del ejercicio del comercio, de la interpretación y aplicación de los artículos 10 y 35 de la Constitución y, en fin, que los pisos o locales son adquiridos siempre con los beneficios o resultados del negocio; que aquella pretensión sería comprensible ante los Tribunales de Justicia, en juicio contradictorio pero no en un procedimiento en el que doña Aurora Latas no tiene, siquiera, la posibilidad de ser oída; que conforme a los artículos 1.º, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud y 20 de la Ley Hipotecaria —principio de tracto sucesivo— y proclamado el Registro como titular de una cuota de 1.31857 por 100 de la finca vendida a don Octavio y su esposa, doña Aurora, no puede practicarse la inscripción de dicha participación indivisa sin el consentimiento de doña Aurora, ya sea éste directo o suplido en forma legal, mientras no se declare la inexactitud de aquella inscripción; que de los artículos 93 y 94 del Reglamento Hipotecario resulta la misma exigencia para actos dispositivos sobre bienes consorciales o presuntivamente consorciales; que lo mismo cabe alegar en cuanto al derecho expectante de viudedad, sobre todo después de que la Resolución de 5 de agosto de 1977 imponga su constancia registral a pesar de que se silencie en el documento presentado a inscripción; que, de prosperar la tesis del recurrente invadirían los Registros materias que están reservadas a la autoridad judicial y, de rechazo, se derrumbaría todo el sistema de defensa del crédito territorial que los legisladores intentaron crear; que, en cuanto a la necesidad del consentimiento de doña Aurora y en el plano formal, hay que recordar que el titular registral, según los asientos del Registro, no es una sociedad —por muy irregular que sea ésta— sino personas físicas concretas, y que no se aporta ningún documento calificado que justifique el pretendido carácter de comerciante de don Octavio, sin perjuicio de que tales documentos puedan ser objeto de valoración de prueba por el Juzgador, en el correspondiente contencioso; que, desde el punto de vista sustantivo, una sociedad irregular de carácter mercantil es totalmente inadmisibles, que, si se tratara de una sociedad mercantil, los requisitos de escritura e inscripción son inexcusables, como también lo son las exigencias formales de los artículos 1.668 y 1.669 del Código Civil para las sociedades civiles; que, encontrándonos ante una comunidad de bienes, de tipo romana, es de aplicación el artículo 399 del Código Civil, que la tesis del recurrente de considerar mercaderías los bienes inmuebles de una Empresa inmobiliaria, cuya disposición sería, por tanto, un mero acto de administración que no exige el consentimiento del otro cónyuge, es contraria al espíritu y finalidad de la reforma legislativa de 1958 y de los cuerpos legales posteriores, pues, en lugar de ampliar el elenco de bienes cuya disposición exige ese consentimiento uxoris, habría disminuido, pese a que fue la reforma de 1958 la que introdujo la categoría de bienes de «explotación mercantil»; que esa tendencia legislativa se refuerza en la última reforma del Código Civil, cuyos artículos 1.375 y 1.377 hablan de gestión y disposición conjunta de los cónyuges; que, en cuanto al artículo 6 del Código de Comercio —argumento principal del recurrente—, el Registrador no puede calificar qué bienes han sido adquiridos como resultados del ejercicio del comercio, ni cabe admitir que mediante una manifestación en tal sentido pueda uno de los cónyuges vender cualquier inmueble sin consentimiento del otro; que «quedar obligados a las results del mismo» no es lo mismo que poder enajenarlos voluntariamente, que la frase del repetido artículo 6 del Código de Comercio «pudiendo enajenar e hipotecar los unos y los otros», hay

que entenderla limitada a los bienes muebles, pues otra interpretación omnicomprensiva estaría en clara contradicción con el antiguo artículo 1.413 del Código Civil y más claramente con el artículo 1.375 actual; que mientras el artículo 1.365 al tratar de la responsabilidad de los bienes gananciales por deudas contraídas por un cónyuge se remite al Código de Comercio para el caso de que el marido o la mujer fueran comerciantes, el artículo 1.375 al tratar de la gestión y disposición de los bienes comunes no contienen ninguna reserva ni remisión al Código de Comercio, por lo que el intérprete debe entender bien que la Ley posterior ha modificado el Código de Comercio o bien que éste nunca autorizó el cónyuge comerciante a vender o hipotecar bienes inmuebles de la clase que fuesen, sin consentimiento del otro cónyuge; que, por otro lado, el propio recurrente reconoce que la compraventa de inmuebles es un acto civil—aunque su repetición pueda atribuir el carácter de comerciante a quien se realiza a este tráfico— y por aplicación del 608 del Código Civil para determinar los requisitos sustantivos y formales de los títulos inscribibles hay que estar a lo dispuesto con la Ley Hipotecaria, y los artículos 93 y 94 de su Reglamento exigen el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de inmuebles comunes, sin distinguir si se trata de actos realizados por comerciantes o no; que no comparte, en lo relativo a inmuebles, el criterio del recurrente relativo a la necesaria agilidad, rapidez y simplificación del tráfico mercantil, pues la seguridad de la adquisición inmobiliaria descansa en la publicidad registral, por lo que la transmisión del inmueble debe ajustarse a la legislación hipotecaria y descansando a su vez, aquella publicidad en una rigurosa calificación, el Registrador debe evitar el acceso al Registro de los actos amenazados de impugnabilidad; en cuanto al derecho expectante de viudedad, que tanto la literalidad como la lógica de los preceptos de la compilación están en contra de la tesis del recurrente; que el haber introducido el artículo 39 de la Compilación el concepto de «explotaciones agrícolas, ganaderas, mercantiles e industriales» se debe al deseo del legislador aragonés de ampliar el elenco de bienes que estima más valiosos y a los cuales debe aplicarse el régimen jurídico de los bienes inmuebles; que, por ello si se admitiese la tesis del recurrente de que los inmuebles que se integran en la explotación pasan a tener la consideración y régimen jurídico-dispositivo de bienes muebles, se habría reducido considerablemente el ámbito de aplicación de la normativa que se quería ampliar; que este argumento, importante en materia de consentimiento para enajenar, lo es mucho más en materia de derecho expectante de viudedad porque, mientras la falta de consentimiento de un cónyuge puede suplirse judicialmente cuando haya justa causa, del derecho expectante de viudedad no se puede despojar el cónyuge aragonés más que en el caso legalmente preciso—responsabilidad por deudas de gestión; que tampoco es admisible el argumento del recurrente según el cual los inmuebles vendidos se sustituyen, a efectos de la viudedad, por un valor equivalente o superior obtenido de la venta, pues, el metálico puede desaparecer en cualquier momento sin consentimiento ni renuncia del otro cónyuge, burlándose así la garantía de que el derecho de viudedad suponer; que el concepto de establecimiento mercantil no implica la absorción y desnaturalización del régimen jurídico de los bienes que forman parte de él, según se deduce del artículo 72, 2.º de la Compilación que cita los inmuebles por naturaleza junto a las explotaciones aludidas en el artículo 39; que es perfectamente compatible la existencia de la viudedad sobre la explotación mercantil y sobre los inmuebles a los que se refiere esa explotación, del mismo que lo es la hipoteca constituida sobre el establecimiento mercantil con la que el dueño pudiera constituir sobre el inmueble de su propiedad; y, finalmente que supuesta la existencia del derecho expectante de viudedad, procede, si no se renuncia, y aunque en la escritura no se haga salvedad, «la constancia de la reserva en el Registro, a pesar de tal silencio» (Resolución de 5 de agosto de 1977);

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Zaragoza dictó Auto en el que, después de desestimar la excepción de falta de personalidad de don Antonio Isiegas—puesto que el recurso fue interpuesto en nombre de don Antonio y don Octavio—, dictó Auto confirmando la nota del Registrador, aduciendo que «aun en el caso de admitirse que la venta de inmuebles pertenecientes a una sociedad o negocios inmobiliarios quedaba al margen de ese expectante derecho, es lo cierto que en el caso presente no aparece acreditado formalmente la existencia de tal Empresa sino a través de unos principios probatorios insuficientes para basar sobre ellos la razón de tal actitud; todo ello nos obliga a mantener la nota registral dando oportunidad a los interesados para que en un proceso de naturaleza civil, con las debidas garantías, discutan este problema....»;

Resultando que el recurrente se alzó de la decisión presidencial aduciendo razones análogas a las vertidas en su escrito inicial.

Vistos los artículos 1.365, 1.668 y 1.669 del Código Civil; 39-1.º, 51 (redacción conforme a la Ley de 8 de abril de 1967), 74 y 76 de la Compilación de Aragón; 6 a 12 y 116 y siguientes del Código de Comercio; 18 de la Ley Hipotecaria, 93 y 94 de su Reglamento; la

sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1983 y las Resoluciones de 29 de septiembre y 11 de octubre de 1983;

Considerando que aun cuando uno de los recurrentes carece de personalidad para interponer el recurso al haberse inscrito la propiedad de su cuota enajenada, al subsistir la personalidad del otro interponente, se hace necesario entrar en el fondo del expediente;

Considerando que este recurso plantea la cuestión de si es inenajenable una escritura de venta de una cuota indivisa, en la que una parte tiene carácter consorcial, sin haber prestado la esposa su consentimiento a esta enajenación, así como tampoco renunciando a la totalidad de su derecho expectante de viudedad;

Considerando que cuando uno o varios bienes inmuebles pertenecen a una pluralidad de sujetos en proindivisión ordinaria, y forman parte de una actividad empresarial realizada en común por los copropietarios, surge una situación que trasciende de la mera copropiedad, pero que no llega a alcanzar personalidad jurídica independiente de la de sus componentes, tanto en el aspecto pasivo, y por ello no surge un patrimonio separado afecto a unas deudas específicas, como en el aspecto activo en cuanto que la titularidad sobre cada uno de los bienes sigue correspondiendo a los copropietarios por cuotas ideales, y para su disposición deberá estarse a las normas generales de régimen de condominio;

Considerando que el aspecto esencialmente formal del derecho registral, en base a los beneficios que ofrece, tiene como consecuencia la exigencia de un rigor en la calificación del Registrador derivado del principio de legalidad, que le impide acoger o estimar la existencia de una razón social o «sociedad extraordinariamente irregular»—como indica en su escrito el recurrente— que permitiría el que actuara en el tráfico como una persona jurídica, toda vez que no se han cumplido los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para su nacimiento, como serían los previstos en los artículos 1.668 y 1.669 del Código Civil si tuviese este carácter, o en los artículos 116 y siguientes del Código de Comercio, si fuere mercantil, preceptos que impiden apreciar la existencia por vía tácita de una personalidad jurídica en el condominio existente, y en donde además los asientos del Registro muestran que los titulares de los bienes son personas físicas concretas;

Considerando que aun cuando el establecimiento mercantil como conjunto de elementos de diversa índole organizados y dispuestos para el desarrollo de una actividad de este tipo, puede considerarse—como asimismo señala el recurrente— como una unidad con vida propia e independiente, tal unificación no puede llegar al extremo de afirmar el nacimiento de un objeto jurídico nuevo, de modo que la titularidad que recaiga sobre el mismo haga desaparecer las titularidades sobre cada uno de los elementos que lo integran, pues esta titularidad sigue subsistiendo y solamente se produce una modalización de su régimen jurídico de cada una de ellas en aras de la necesidad del mantenimiento de aquella unidad, y así es como hay que entender los artículos 39-1.º y 51 (este último en redacción anterior a la Ley de 21 de mayo de 1985) y por ello la compraventa de inmuebles que puedan pertenecer a una explotación, aunque pueda calificarse de acto comercial superando el obstáculo que supone el artículo 325 del Código de Comercio, su mercantilidad—como declaró la Resolución de 13 de diciembre de 1985— sería puramente teórica, dada su absoluta falta de regulación legal en el Código de Comercio, y la propia exposición de motivos así lo reconoce al indicar que se sujetará a las formalidades establecidas en las leyes especiales sobre adquisición y transmisión de la propiedad territorial;

Considerando así pues, que el artículo 51 (anterior a la Reforma) al exigir para los actos de disposición voluntaria sobre inmuebles el consentimiento del otro cónyuge, determina enexcusablemente que lo preste o se acceda a la Junta de Parientes o a la autorización judicial, y cualquiera que sea la interpretación—entre las variadas que se sostienen por la doctrina— del artículo 6 del Código de Comercio, es indudable que el demostrar que la adquisición de la cuota ganancial del bien vendido es una resultante de la actividad mercantil—único supuesto que no requiere consentimiento del consorte— o que la venta constituye un acto propio del género de comercio a que viene dedicándose el autor, son todos ellos datos de hecho que escapan a la calificación registral, que solamente puede apoyarse en el título presentado y en el contenido del Registro, tal como antes se indicó;

Considerando que idéntico es el fundamento para no inscribir la venta con total silencio acerca del derecho expectante de viudedad que corresponde al cónyuge no compareciente, dado la falta de renuncia al mismo conforme previene el artículo 76-2.º de la Compilación;

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

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

Madrid, 20 de marzo de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

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