

nuestro Derecho, en el caso de las Sociedades de seguros subordinadas a las autorizaciones administrativas correspondientes, cuando éstas sean precedentes. Que se considera que el error de la calificación del Registrador deriva del hecho de entender que, al constituir una Sociedad, la Entidad que la constituye está realizando las actividades que la Sociedad constituida lleva a cabo. Esto lleva a una confusión sobre el concepto de personalidad jurídica. Que para defender que en las Sociedades de seguros no existe la citada capacidad general, sería preciso citar una disposición legal concreta que se la prohibiera, pero tal disposición no existe: 1.^o Porque, como se ha dicho, el hecho de constituir una Sociedad no implica en ningún momento, y por sí, la realización de la actividad de la Sociedad constituida por la Sociedad constituyente. 2.^o Porque, además, en las Sociedades de seguros se da una circunstancia particular, y es que realizan importantes reservas imprescindibles para la garantía que implica la actividad que desarrollan, y hay unas reservas denominadas técnicas (a las que se refiere el artículo 24 de la Ley), y otras libres, en virtud de las cuales la Sociedad de seguros tiene capacidad para adquirir valores, y tampoco existe legislación que impida a dichas Sociedades de seguros adquirir una participación mayoritaria en una Sociedad. Que, por último, debe tenerse presente que es posible y frecuente, en la práctica, que las Entidades de seguros desarrollen actividades que no precisan autorización administrativa, mediante Empresas auxiliares especializadas en materias objetivamente ajenas a la actividad aseguradora, pero que pueden contribuir de forma directa o indirecta al mejor desarrollo de aquella actividad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistas las Resoluciones de 24 de febrero de 1923, 2 de febrero de 1966, 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981, 18 de mayo de 1986 y 16 de marzo de 1990.

1. Constituida una Sociedad anónima que «Tiene por objeto social exclusivo la práctica de operaciones de seguro y reaseguro relativas a los ramos de crédito y caución en todas sus modalidades, así como otras actividades complementarias, accesorias o relacionadas con aquéllas, en cuanto sean permitidas por la legislación de seguros», debe decidirse, en este recurso, sobre la inscripción de determinadas cláusulas de sus estatutos en las que se establece, respectivamente, «que la Sociedad puede participar en la constitución de todo tipo de Sociedades, sin limitación por razón de su objeto social, con el acuerdo, en cada caso, del órgano social que corresponda» (artículo 1), y «Que el Consejo de Administración tiene facultad para decidir la participación de la Sociedad en la promoción y constitución de otras Sociedades mercantiles... cualesquiera que sea su objeto social...» (artículo 15).

2. Si la Sociedad anónima tiene capacidad general para realizar actos como sujeto de derecho (*vid.* artículos 38 del Código Civil, 116.2.^o del Código de Comercio, y 129.2.^o de la Ley de Sociedades Anónimas), careciendo el objeto social de virtualidad limitadora de la misma, debe reconocerse que la enunciación detallada en los estatutos de los actos concretos que, al amparo de esa capacidad general, puede realizar la Sociedad, resulta en todo caso innecesaria y, en algunos, como en el ahora debatido, inconveniente: Señalar que la Sociedad en tanto que persona jurídica puede dedicar, «de modo indirecto» (*cf.* artículo 117.4.^o del Reglamento del Registro Mercantil), todo o parte de su patrimonio a cualquier ámbito de actividad lucrativa, cuando inmediatamente después se define un ámbito más específico como el objeto propio de la misma, sino puede afirmarse que pone en entredicho esta delimitación posterior del objeto social, cuando menos, oscurece y enturbia el significado jurídico que le corresponde, y esta ambigüedad es aún más patente si se conecta con las facultades específicas que luego se confieren al Órgano de gestión. Por ello, teniendo en cuenta las exigencias de claridad y precisión con que ha de hacerse constar el objeto social (*cf.* artículos 9.^o, a) y 129 de la Ley de Sociedades Anónimas, y 117.1 del Reglamento del Registro Mercantil), y que, en general, han de guiar la redacción de los Estatutos, en función de su cometido rector de la estructura y funcionamiento de la Sociedad, y de su eficacia frente a terceros que no intervienen en su formación, procede confirmar la no inscripción de la especificación contenida en el artículo 1.^o de los Estatutos, que es objeto de debate.

3. En cuanto al inciso del artículo 15 de los Estatutos que también es objeto de debate, debe partirse de una consideración esencial, cual es la exigencia de una precisa determinación del objeto social y la consiguiente exclusión de aquellas cláusulas estatutarias que menoscaban la delimitación del ámbito de actuación que aquél implica, o enturbian su específica relevancia jurídica, y así resulta tanto del mandato legal contenido en el artículo 9.^o, b) del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, como de la trascendencia misma que el objeto social reviste, así en la relación interna de los socios y la Sociedad, como en las que ésta establece con terceros, y aunque en este plano externo su alcance quede ostensiblemente reducido a tenor del nuevo artículo 129, 2.^o del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no por ello queda totalmente eliminado (piénsese en la hipótesis de actuación extralimitada indubitadamente conocida por el tercero). Por otra parte, si uno de los efectos que la ley anuda al objeto

social, en armonía con su finalidad delimitadora del ámbito económico en el que ha de desenvolverse la Sociedad, es la definición de la extensión del poder de representación que corresponde al Órgano gestor (artículo 129.1.^o del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), dos consecuencias resultan inequívocas: a) Por una parte, la no necesidad de una adicional y coincidente definición estatutaria de ese poder representativo, mediante la enumeración pormenorizada de las facultades que lo integran (en este sentido se ha pronunciado ya este Centro directivo, en Resolución de 16 de marzo de 1990); b) Por otra, la incertidumbre que se produce cuando en esa enumeración se incluyen facultades que, entendidas en términos absolutos, desbordarían claramente el objeto social, pues tanto podría entenderse que esta atribución suplementaria revela una ampliación indirecta de aquél, con todas las consecuencias que ello llevaría consigo (lo mismo respecto de los socios que respecto de los terceros), como que la finalidad perseguida es exclusivamente la mera autorización anticipada para la realización ocasional de actos ajenos al ámbito de actividad propio de la Sociedad, lo que —sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 129.2 de la Ley de Sociedades Anónimas— sustentaría su validez y eficacia frente a la Sociedad, y excluiría la eventual responsabilidad de los Administradores, pero sin comprometer en modo alguno la delimitación del objeto previamente efectuada, ni su específica significación jurídica como definidor del vínculo que liga al socio con la Sociedad (*vid.* artículos 147 y 260.3.^o del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas) y, consiguientemente, como obstáculo del empleo abusivo y reiterado de la facultad suplementaria. Esta indeterminación, en claro contraste con las exigencias de una correcta técnica estatutaria (que imponen la precisa delimitación del objeto social en la cláusula a tal fin destinada), así como con las de claridad y fijeza, tanto en el contenido normativo de los Estatutos sociales, como en el de los pronunciamientos registrales (en aras de la inequívoca delimitación de la posición jurídica que al socio corresponde en la Sociedad), justifica, por tanto, el rechazo registral a la atribución de esas facultades adicionales si no se especifica de modo inequívoco su limitada significación, la que, en todo caso, deberá respetar los márgenes que a la autonomía de la voluntad se fijan en materia de Sociedades.

4. Ciertamente ha de reconocerse que la suscripción o posterior adquisición por una Sociedad anónima de acciones o participaciones sociales de una Entidad que tenga un objeto social diferente, no implica necesariamente, para aquélla, una actuación ajena a su objeto social; si bien supone la dedicación de parte del patrimonio de la Entidad a una actividad distinta de la delimitada en su objeto, diversas circunstancias (el reducido porcentaje de participación, la relación cuantitativa entre esta participación y el total patrimonio de la Sociedad participe, las exigencias de rentabilización de recursos excedentarios o de recursos que no pueden o no deben ser inmediatamente aplicados a la consecución de los fines propios de la Entidad) pueden hacer posible su calificación como actos complementarios, o auxiliares, pero, en definitiva, encauzados y subordinados a la consecución última del objeto social; habrá de estarse, por tanto, al caso concreto para apreciar si existe o no extralimitación del objeto social, y aplicar las soluciones jurídicas que resulten pertinentes. Pero, precisamente, por esa ambivalencia de la facultad cuestionada, porque esta participación (inicial o sobrevenida) de la Sociedad anónima en Entidades con objeto social diferente, no supone necesariamente una extralimitación respecto del de la primera, es por lo que, en armonía con los anteriores considerandos, ha de rechazarse la inscripción de una atribución abstracta o indiferenciada de las cuestionadas facultades a los Administradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el acuerdo y la nota del Registrador.

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

Madrid, 10 de septiembre de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador de Madrid Mercantil I.

24999

RESOLUCION de 23 de septiembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Laguna Torres, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Madrid, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Laguna Torres contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Madrid, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

HECHOS

I

El día 19 de febrero de 1988, ante el Notario de Madrid don Javier Moncedero Gil, se autorizó escritura pública de elevación a público del documento privado de 4 de octubre de 1976, en el que don Federico Laguna Torres, en calidad de Apoderado de don Manuel Laguna Torres, vendió determinada cuota de una finca a don José y doña María Teresa Laguna Torres.

Dicho documento privado adquirió fecha fehaciente el año 1977, con posterioridad al fallecimiento del poderdante. La escritura de elevación a público se otorgó, fallecido el Apoderado, por los herederos de éste, además de por los compradores, siendo uno de ellos también heredero del Apoderado.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 10 de los de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos, el primero de los cuales tiene el carácter de insubsanable: 1.º Conforme a los artículos 661 y 1.739 del Código Civil, 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes, por no ser los otorgantes herederos del titular registral, cuya defunción no se acredita, ni se acompaña el título de sucesión. 2.º Por faltar los siguientes documentos: a) Escritura de poder a favor de don Federico Laguna Torres. b) Escritura de capitulaciones matrimoniales y constancia de su inscripción en el Registro Civil de doña María Teresa Laguna Torres.—Madrid, 18 de abril de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

Don José Laguna Torres interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota de calificación no responde a la realidad y, por tanto, es contraria a derecho, pues no se dan los supuestos para la aplicación de los preceptos que se invocan en la misma. Que en lo referente al artículo 661 del Código Civil, hay que señalar que resulta improcedente en el caso que se contempla, por lo que respecta al titular registral, porque las obligaciones de cuya sucesión se trata y que han de cumplir los herederos, no son las adquiridas por éste, sino las obligaciones contraídas por el mandatario de dicho titular. El artículo 1.225 del Código Civil ratifica lo expuesto, porque la escritura otorgada el 19 de febrero de 1988 tiene por objeto elevar a escritura pública el documento de 4 de octubre de 1976, concurndo para ello los que suscribieron, es decir, el vendedor, representado por el mandatario, y los compradores, si bien por el fallecimiento del mandatario comparecen al reconocimiento sus causahabientes, tal como previene el citado precepto. Que el artículo 1.739 del Código Civil es de imposible cumplimiento en el caso presente, puesto que el mandante falleció un año antes que el mandatario, y dicho precepto revela al igual que el 1.718 del mismo Código, que la actividad del mandatario no cesa de una manera tan radical, como parece desprenderse del artículo 1.732 de dicho texto legal, ya que, además de sus obligaciones determinadas en dichos preceptos, ha de atender las que le impone el párrafo 2.º del citado artículo 1.718, y así como ocurre en el caso que se estudia, el mandato se había cumplido y la transmisión constituyó en su día un contrato de compraventa perfecto y consumado, es forzoso admitir que los herederos del mandatario sean los que han de proveer a lo que las circunstancias exijan, y ninguna puede resultar más perentoria que la de elevar a escritura pública el documento suscrito por las partes y su consiguiente inscripción. Que en lo concerniente al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, parece que el Registrador trata de aplicar al caso planteado lo previsto en el número primero del párrafo 5.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Pero hay que resaltar que se trata de supuestos completamente diferentes, y, por consiguiente, para elevar a público el documento de referencia, en el caso que se estudia, dado que ha muerto el mandatario, es obvio que la firma de éste tienen que reconocerla sus herederos por imperativo de lo dispuesto en el artículo 1.226 del Código Civil, debiéndose tener en cuenta, en la medida que resulta de aplicación el párrafo 4.º del citado artículo 20. Tampoco puede olvidarse que el mandatario había otorgado la escritura de compraventa con sujeción a los requisitos legales y, por tanto, cuando falleció el mandante, éste no tenía ya el dominio sobre la citada finca, y, por consiguiente, el causante que figura como titular registral no ha podido transmitir el dominio a los herederos, con la consecuencia de que puede hacerse la inscripción directamente a favor del adquirente.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que no se acredita la defunción del vendedor (titular registral) el título de sucesión del vendedor, ni la representación del apoderado. Que se afirma que el poderdante es dueño de una quinta parte indivisa de la finca, la cual vende, si bien registralmente es condueño de una de las

cinco partes indivisas, que representan ocho cuarenta y cinco avas partes en pro indiviso de la misma, aunque la imprecisión de la expresión utilizada carece de trascendencia por aplicación de los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, así como de una interpretación adecuada al principio de legalidad. Que en cuanto a la calificación conviene tener presente la distinción establecida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1943, que limita la función registral a los efectos *erga omnes*. Que hay que analizar separadamente los preceptos indicados en la nota de calificación: 1.º El artículo 661 del Código Civil: Que teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el dominio sobre la finca de referencia aparece inscrito en proindivisión, siendo uno de los condueños el señor Laguna Torres, titular de la cuota que se expresa en la escritura; por tanto, fallecido éste, son sus herederos, conforme al artículo 661 del Código Civil, quienes suceden al difunto en todas sus obligaciones, entre otras, la de elevar a público el documento privado, toda vez que el apoderado que intervino en este documento ha fallecido. Teniendo presente lo declarado en los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, hay que desvanecer el error de considerar contratante al mandatario, y es el titular registral el vendedor en documento privado y quien tiene la condición de contratante y no su apoderado; siendo, pues, los herederos del primero, como continuadores de su personalidad, quienes asumen la obligación conforme al artículo 661 y no los del segundo. Y se debe resaltar en apoyo de lo anterior que el documento privado adquirió fecha fehaciente (según el artículo 1.227 del Código Civil) después de la muerte del mandante, una vez extinguido el mandato, de acuerdo con el artículo 1.732-3.º del citado Código. 2.º El artículo 1.739 del Código Civil. Que la obligación que tienen los herederos del mandatario a la muerte de éste es doble: Poner el hecho en conocimiento del mandante y otra, condicionada a proceder a lo que las circunstancias exijan en interés del mismo. Que conviene examinar los artículos 1.718, 1.738 y 1.739 del Código Civil. 3.º El artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que al rechazarse de plano la representación con que intervienen los otorgantes de la escritura de elevación a público huelga cualesquiera otras consideraciones sobre la más correcta aplicación de las distintas modalidades del tracto, de cuya amplia interpretación se hace eco la Resolución de 4 de febrero de 1944, que hoy contaría con los criterios establecidos en los artículos 3.º y 4.º, 1, del Código Civil.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que para elevación a público de un documento privado, en el supuesto de que, como en el presente, haya fallecido alguno de los que lo firmaron, han de concurrir en la escritura los herederos de los que inscribieron el documento privado, con independencia de que hubiere actuado por sí o en representación de otras personas. Que la autenticidad de la fecha del documento privado por fallecimiento de alguno de los que lo suscribieron, es la circunstancia que exige que concurren en el otorgamiento de la escritura de elevación a público de documentos privados, los herederos del suscribiente fallecido. Que la elevación a público de los documentos privados tiene su encaje en el principio general que aconseja el artículo 1.279 del Código Civil y situaciones conexas relacionadas con dicha elevación a público se encuentran en los artículos 1.224, 1.225 y 1.226 del mismo Código. Que de lo anterior se deduce que hay que considerar aplicables los artículos 1.280-1.º y 1.089 del Código Civil. Que en el caso que se examina hay que distinguir entre partes y contratantes, y la obligación de elevar a público el documento privado la tienen los contratantes, y debe fundamentarse en lo siguiente: 1.º En la interpretación literal del artículo 1.279 del Código Civil. 2.º En la interpretación analógica de los preceptos referentes al reconocimiento de firmas en documentos privados. 3.º En la legitimación notarial. Por tanto, otorgado el documento privado de compraventa por el apoderado y transmitida la propiedad de los bienes objeto del mismo a los compradores, el poderdante carece de legitimación, desde el punto de vista notarial, a los efectos de elevar a público el documento y también a los del reconocimiento de la firma, por la elemental razón de que su firma no está estampada en el documento que se eleva a público. Que en cuanto a la calificación registral se considera inaplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 1.739 del Código Civil.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador fundándose en la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 4 de julio de 1899, 19 de octubre de 1901, 28 de abril de 1934, 14 de diciembre de 1935 y 29 de noviembre de 1950), que ha adoptado el criterio de que el artículo 1.279 del Código Civil consigna una facultad y no una obligación y de que si la perfección del contrato no depende de la forma prescrita, tampoco de ésta puede depender la consumación o cumplimiento de las obligaciones contractuales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 661, 1.257.1, 1.279, 1.280, 1.717, 1.718, 1.725, 1.727, 1.732.3.º y 1.738 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

Con fecha 4 de octubre de 1976 aparece suscrito un documento privado de compraventa, actuando el vendedor por medio de representante, quien alega un poder que le fue otorgado ante Notario el 29 de mayo de 1959, pero que no se aporta al Registrador.

El 12 de agosto de 1977 fallece el vendedor-representado y el 16 de septiembre del mismo año se presenta el citado documento en la Delegación de Hacienda para pago del impuesto pertinente.

El 31 de agosto de 1978 fallece, a su vez, quien, en representación del propietario-vendedor, suscribió el precitado documento.

El 19 de febrero de 1988 se procede a elevar a público ese documento privado, otorgando la correspondiente escritura por la parte vendedora, no los herederos del propietario representado sino los del representante.

2. El Registrador deniega la inscripción por considerar que son los herederos del representado -titular registral-, quienes deben proceder a la elevación a público del documento privado, y no se ha acreditado que los otorgantes en cuestión ostenten tal condición. Tal calificación debe ser íntegramente ratificada. La sola constatación de los resultados a que conduce la solución del recurrente -y también del Notario autorizante según su informe- basta para advertirlo. Suponer que falleció el poderdante y extinguido, por ende, el poder conferido (vid artículo 1.732.3.º, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.738 del Código Civil, que no es de aplicación en el caso debatido por cuanto en la escritura calificada se hace constar el fallecimiento de éste) sean el apoderado -o sus herederos-, quienes deben elevar a público un documento privado suscrito por éste en nombre del poderdante, que, además, carece de fecha fehaciente al tiempo de su fallecimiento, implica extender indefinidamente la vigencia de los poderes -más allá, incluso, de la vida de poderdante y apoderado-, a través de la cómoda vía de la improvisación por el ex apoderado de un documento privado al que se atribuye fecha anterior a la extinción del poder.

3. Otorgando un documento privado de venta por medio de representante, la atribución de forma pública del acto consignado en aquél incumbe exclusivamente al representado, pues es en su esfera jurídica donde despliega todos sus efectos el negocio realizado por el representante en su nombre y dentro de los límites del poder conferido (vid artículos 1.717, 1.725 y 1.727 del Código Civil); es el representado y sus herederos (cfr. artículo 1.257.1 del Código Civil), quienes asumen y a quienes se debe exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actuación del representante y, entre dichas obligaciones, la ahora considerada de rellenar la forma especial que se exige para la efectividad del contrato (vid artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil).

4. Lo que ocurre es que mientras el poder esté vigente, puede el representante, en nombre del poderdante, proceder a la formalización pública del contrato privado, pero, en todo caso, como actuación voluntariamente realizada por el apoderado, y si se negare no puede serle exigida judicialmente por la contraparte, dado que ninguna vinculación jurídica se ha establecido con ella (únicamente el poderdante, en función de la concreta relación jurídica que haya determinado la concesión del poder, puede exigir al apoderado que proceda al otorgamiento correspondiente y, en caso de incumplimiento, reclamarle la indemnización oportuna -confróntese artículo 1.718 del Código Civil-). Mas, una vez extinguido el poder (como ha ocurrido en el presente caso, desde la muerte del concedente, vid artículo 1.732.3.º del Código Civil), el ex apoderado y menos sus herederos, carecen ya de legitimación para vincular al poderdante con su actuación, y, en consecuencia, la formalización pública del contrato recogido en el documento privado, efectuada por aquéllos, en modo alguno afecta ya al poderdante.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

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

Madrid, 23 de septiembre de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedron.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid.

25000

RESOLUCION de 25 de septiembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián don Aquiles Paternotte Suárez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de dicha capital a practicar la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián don Aquiles Paternotte Suárez contra la negativa del Registrador número 2 de dicha capital de practicar la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

HECHOS

I

En escritura de 22 de diciembre de 1975, autorizada por el Notario de San Sebastián don Miguel de Castells y Adiraensens, se procedió, por doña Matilde Ayerbe Izaguirre, a otorgar la división horizontal de una casa señalada con el número 5 de la calle Urbietta, de dicha capital. Se dividió en 13 fincas independientes, de la que la última tenía la siguiente descripción: Número trece. Planta de desvanes, destinada a trastero, con una superficie de 160 metros cuadrados, que linda: Norte, casa número 3 de la calle Urbietta y patio común de las casas números 3 y 5; sur, caja de escalera y casa número 7 de esa misma calle; este, patio de manzana, y oeste, calle Urbietta. Cuota: 3,75 por 100. En los Estatutos que regirán dicha comunidad, aparte la reserva por la propietaria del derecho de levante de cuatro plantas nuevas, en su artículo 4.º se establece la siguiente norma: El propietario o propietarios presentes o futuros de las viviendas y los locales situados en la bodega y en el desván, así como de los que se formen por modificaciones físicas hechas en los mismos y de las demás fincas en que se distribuye el inmueble, podrán, sin necesidad de consentimiento o aprobación de los propietarios de otras partes del inmueble ni de la Junta de Condueños, practicar divisiones, segregaciones y agrupaciones y fijar para los nuevos locales y viviendas resultantes de esas operaciones las correspondientes cuotas de participación en el total valor del inmueble, mediante fraccionamiento o adición de las de los antiguos locales y viviendas y sin afectar a las otras partes del edificio, así como destinar partes de las superficies de aquellas fincas a pasillos de accesos comunes. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad. En 24 de octubre de 1986 se transmitió dicha planta de desvanes a los esposos don Ignacio Zubeldia Tellechea y doña Matilde Goenaga Ayerte, quienes la inscribieron a su nombre.

En escritura otorgada por dichos consortes el 27 de junio de 1989, ante el Notario recurrente, procedieron, previas las oportunas licencias municipales, a realizar ciertas obras en la mencionada planta de desvanes para su adaptación a vivienda y, en consecuencia, tiene la siguiente descripción: Número 13. Vivienda única de la última planta alta o desvanes de la casa señalada con el número 5 de la calle Urbietta, de esta ciudad de San Sebastián. Tiene una superficie de 160 metros cuadrados, y linda: Norte, casa número 3 de la calle Urbietta; sur, caja de escalera y casa número 7 de la misma calle; este, patio de manzana, y oeste, calle Urbietta. Cuota: 3,75 por 100. Valorada la obra nueva en 1.000.000 de pesetas.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de San Sebastián, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del presente documento por no acreditarse, conforme disponen los artículos 5 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios para la conversión en vivienda del desván destinado a trastero, con la consiguiente modificación del título constitutivo. Es defecto subsanable. San Sebastián a veinte de julio de mil novecientos noventa.-El Registrador, Gaspar Rodríguez Sáenz de Navarrete.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuesto recurso gubernativo, y alegó: Que en la interpretación de los negocios, el artículo 1.281 del Código Civil obliga a atenderse al sentido natural de las cláusulas si los términos son claros, y la expresión «destinada a trastero» se limita a dar un dato de hecho y por ello no puede entenderse que sea obligatorio ese destino; y lo mismo sucede interpretando el artículo 1.285 del Código Civil, ya que tal expresión se contiene en los antecedentes de la escritura, pero no en la parte dispositiva que es la que revela las reglas o acuerdos pactados, así como el artículo 1.287, máxime cuando la otorgante se reservó el derecho a construir nuevas plantas por encima de la actual, con lo que quedaría una planta de trasteros en mitad de la casa ubicada entre viviendas. Además, cita en su favor los artículos 348 del Código Civil y 3.º a), y 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal, que consagra la libertad del propietario para dar a sus cosas el destino que estime conveniente, y así lo entiende la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1989, que estimó lícita la conversión en supermercado de un local destinado a restaurante. Al no haber por tanto modificación del título constitutivo, no cabe la exigencia de los artículos 5 y 16 de la Ley de 21 de julio de 1960.

IV

El Registrador de la Propiedad de San Sebastián número 2, en defensa de su nota, alegó: Que si en el título constitutivo de propiedad horizontal del edificio se indicaba en el elemento número 13 que es «planta de desvanes» su transformación en vivienda, supone la modifi-