

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCION GENERAL
DE LOS REGISTROS Y
DEL NOTARIADO**

Dirección General de los Registros y del Notariado

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA,
Letrado del M. de Justicia.
Registrador de la Propiedad.

RESOLUCION DE 3 DE MARZO DE 1952

Cláusulas de estabilización de valor

Presentada en el Registro de la Propiedad una escritura de reconocimiento de deuda e hipoteca fué denegada la inscripción de la siguiente cláusula contenida en la misma: Que los deudores se obligaron a «aceptar el valor del trigo tasa oficial media como regulador del capital a reintegrar en caso de depreciación de la moneda». El Presidente de la Audiencia, en el auto resolviendo el recurso interpuesto contra la nota denegatoria del Registrador, ordenó la inscripción del pacto expuesto, pero la Dirección General revocó el auto apelado, declarando que «el pacto denegado no es inscribible» y sentando las orientaciones que se exponen a continuación:

A) *El pacto denegado está redactado en términos de una generalidad inaceptable, no concreta la forma de determinar la depreciación monetaria que daría lugar al juego de la condición, ni la cuantía en que haya de desvalorizarse para que aquel produzca efecto, cuál debe ser el sistema de aplicación y las repercusiones reales de la estipulación, todo lo cual evidencia la falta de claridad.*

B) *Las cláusulas de estabilización de valor son miradas, en general, con prevención por las legislaciones extranjeras, por ser contrarias al nominalismo que inspira la mayoría de los Códigos, en especial el régimen de contrato de mutuo, y se rechazan por la Jurisprudencia como contrapuestas al principio que informan los sistemas monetarios, sobre todo en las épocas de curso forzoso del papel moneda, cuyo pleno poder liberatorio pueden atacar, y este criterio coincide con gran parte de la doctrina al sostener, además, que se oponen a la moral como exorbitantes, y por beneficiar sólo al acreedor, y al orden público en cuanto son incompatibles con el interés general de la comunidad.*

C) *Aunque la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, singularmente la Sentencia del 4 de enero de 1951, puede estimarse en cierto modo favorable a la admisión de esas cláusulas, es necesario destacar que el caso juzgado se refería a un contrato con opción de compra, otorgado antes de la implantación del curso forzoso del papel moneda.*

RESOLUCION DE 4 DE MARZO DE 1952

Cláusula de estabilización de valor

Véase Resolución de 3 de marzo de 1952, pues a ella nos remite su única consideración doctrinal.

RESOLUCION DE 27 DE MARZO DE 1952

Cancelación de derecho hereditario

Presentada en el Registro de la Propiedad la primera copia de la escritura de segregación y opción de compra de una heredad se solicita su inscripción y, al mismo tiempo, la cancelación de unos derechos que no se determinan cuya titularidad está vinculada a una tercera persona que no interviene ni en la escritura referida, ni se presenta en el Registro; la naturaleza y extensión de estos derechos no se expresan y, «estimando que los mismos, o tienen carácter personal, o de tenerlo real no figuran inscritos, y que en consecuencia tal alusión tiene la naturaleza jurídica de una mención» se solicita su cancelación. Fué denegada ésta por el Registrador de la Propiedad y, confirmado el criterio por el Presidente de la Audiencia, se interpuso recurso gubernativo ante la Dirección de los Registros, que reiteró la negativa, sentando la siguiente doctrina:

A) No ha lugar a que se cancele la mención, conforme al artículo 88 del Reglamento Hipotecario, sin que el favorecido por aquélla expresamente lo consienta o perciba, renuncie, se declare satisfecho de su legítima o recaiga sentencia firme que así lo ordene.

B) Que según el artículo 1.º, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y aunque el artículo 88 de dicha Ley y concordantes niegue acceso y ordenan la cancelación de los derechos que por no tener trascendencia real introduzcan confusión en los libros hipotecarios, la mención de derechos legítimos que se salvaron en la inscripción no puede reputarse incluida entre aquellos a que se refiere el último precepto citado, pues que, conforme a los artículos 15, párrafo cuarto de la Ley y 80 del Reglamento, debe perjudicar a tercero, y su caducidad ha de computarse con arreglo al apartado B) de la Disposición Transitoria primera de la misma Ley.

RESOLUCION DE 18 DE ABRIL DE 1952

Constitución de hipoteca sobre inmuebles con prohibición de vender

Legadas unas fincas con prohibición terminante de que fueran «vendidas» por el legatario o sus herederos durante el plazo de cuarenta años a partir del fallecimiento de la persona que estableció el legado, aquél, una vez en posesión de las mismas, constituye hipoteca sobre ellas con las siguientes características: el vencimiento de la hipoteca es posterior en unos meses a la fecha en que la prohibición de vender dejaba de tener eficacia por haber transcurrido los cuarenta años exigidos; la cantidad prestada no devenga interés ni precio alguno, tanto durante el plazo convenido como en los casos de morosidad; y que el acreedor hipotecario no podría proceder a la ejecución del crédito hasta que no transcurrieran los cuarenta años del plazo antes señalado o quedara sin efecto por cualquier evento la expresada limitación. Solicitada la correspondiente inscripción de esta hipoteca, se denegó por el Registrador, fundándose, principalmente: en que la hipoteca es una venta anticipada y como vender es sinónimo de enajenar, no se pueden constituir gravámenes mientras subsista la prohibición expuesta. Recurrida esta calificación se revocó la nota del Registrador por el Presidente de la Audiencia, siendo confirmado el auto apelado por la Dirección de los Registros a virtud de los siguientes argumentos:

A) *Las prohibiciones de disponer a que se refieren los artículos 785, número 2.º, del C. c. y 26 de la Ley Hipotecaria, deben restringirse en su alcance conforme tiene declarado la jurisprudencia de la Dirección General.*

B) *La palabra "vender", utilizada para formular la prohibición, debe entenderse conforme al artículo 675 del Código civil en su sentido literal, por lo que no ha de estimarse comprendida en este caso la constitución de hipoteca.*

C) *Aunque conforme a los artículos 1.857, número tercero del Código civil, y 138 de la Ley Hipotecaria, sólo pueden constituir hipoteca voluntaria quienes tengan la libre disposición de sus bienes, no debe confundirse la capacidad fundada en la aptitud psíquica de la persona con la limitación indicada del poder patrimonial.*

RESOLUCION DE 18 DE MAYO DE 1952

Anotación preventiva de demanda

Ejercitada en juicio ordinario de menor cuantía acción real reivindicatoria de dominio, limitada por el demandante a la nuda propiedad de una «casa barata», al amparo de la legislación especial por la que éstas se rigen, se solicitó, en armonía con el número 1.º del artículo 42 de la vigente Ley hipotecaria, la anotación preventiva correspondiente, previo mandamiento judicial dirigido al Registrador de la Propiedad. Por éste fué denegada la anotación e interpuesto el recurso gubernativo ante el Presidente de la Audiencia, fué confirmada la nota del Registrador, con imposición de costas al recurrente. La Dirección General acordó resolver el recurso interpuesto, en el sentido de revocar el auto apelado y declarar que la anotación preventiva solicitada debe practicarse en el Registro, sentando la siguiente doctrina:

A) *Que la legislación especial sobre «casas baratas», aun atemperada a las nuevas normas sobre «viviendas protegidas» que han venido a sustituir a aquellas, al establecer que en la sucesión de los referidos inmuebles se reserve al cónyuge superviviente el derecho de habitación, aunque exceda de su cuota vital, regula sólo el supuesto de que el causante no hubiere dispuesto de la nuda propiedad por testamento, conforme a la legislación civil, o falleciere intestado.*

B) *Tales los litigios de carácter privado sobre casas baratas siguen sometidos al conocimiento de la jurisdicción ordinaria, a la que, en general, está reservada la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, sin perjuicio de que se observen los requisitos establecidos en la legislación correspondiente.*

RESOLUCION DE 19 DE MAYO DE 1952

Accesión industrial de bienes inmuebles

Otorgada escritura pública de venta de una finca, en la que existe enclavada una casa que lleva en precario una hija de los vendedores por haber «contribuido» con sus padres a su construcción, en una de sus cláusulas se establece que «la venta del inmueble es total, con todo su anejo y pertenecido, sin excepción ni reserva alguna... No se consideran incluidos en la venta los derechos e indemnizaciones que puedan corresponder a la precarista en razón de las obras y construcciones realizadas en la finca y las cantidades que por tales conceptos haya

de percibir le serán satisfechas por el comprador». Solicitada la oportuna inscripción registral, el Registrador la suspende por defecto subsanable al no constar el consentimiento de la precarista, producirse un enriquecimiento sin causa y a la vista del amparo tan eficiente que el artículo 41 de la Ley Hipotecaria proporciona a la inscripción. Confirmado este criterio por el Presidente de la Audiencia, se revoca el auto de éste por la Dirección General de los Registros al resolver el oportuno recurso, basado en los siguientes consideraciones doctrinales:

A) *Los preceptos que regulan en el Código civil la edificación o accesión industrial en bienes inmuebles responden al propósito de conferir a un solo titular el dominio de la finca, y así lo pone de relieve el artículo 358 del mismo Cuerpo legal.*

B) *El artículo 1.404, párrafo 2.º, del Código civil, al enunciar una regla en la que se invierten totalmente las generales de la accesión, inspirada en las notas peculiares del Derecho de familia y en especial del régimen económico matrimonial, no puede ampliarse a supuestos distintos.*

C) *Una de las esenciales aspiraciones de la última reforma hipotecaria fué discriminar, mediante la calificación registral, los derechos reales y las figuras jurídicas con tal carácter de los demás pactos o estipulaciones de naturaleza obligacional, que no deben tener acceso al Registro a tenor de los artículos 1.º y 98 de la Ley Hipotecaria, y entre otros, el 355 de su Reglamento, como es en el caso que nos ocupa, pues la edificación en suelo ajeno sólo engendra un derecho de crédito.*

RESOLUCION DE 23 DE MAYO DE 1952

Modificación de Estatutos

El 22 de noviembre de 1949 se otorgó escritura pública en nombre de una Sociedad Anónima, en la que se hizo constar que la Junta General de Accionistas de la referida Sociedad adoptó por unanimidad el acuerdo de modificar el artículo primero de los Estatutos sociales, en el sentido de señalar un nuevo domicilio en la misma ciudad; a la copia de la escritura se unió la del documento protocolizado, esto es, una certificación expedida por el Secretario de la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, que expresaba «que en dicha Asamblea se hallaban presentes la totalidad de las acciones representativas del capital de la Sociedad». Solicitaba su inscripción en el Registro mercantil, el Registrador la denegó, siendo confirmado este criterio por la Dirección General basándose en las siguientes consideraciones:

A) *Tiene decisiva importancia y deben ser examinados por los Registradores Mercantiles con el máximo rigor, la constitución formal de las Compañías y, en especial, el régimen de aportaciones y pago de las acciones para evitar que, al amparo de la libertad contractual que establecía el art. 117 del Código de Comercio, se utilicen indistintamente las denominaciones de emisión y puesta en circulación, suscripción y desembolso de las acciones, sin determinar con claridad su alcance y, como consecuencia de ello, la cuantía en que hubiere ingresado en las cajas sociales el valor de los títulos, con lo que se da lugar a confusiones sobre la verdadera situación económica de la Empresa.*

B) Toda modificación social y estatutaria exige determinadas mayorías de personas y de capital, y por tanto, no se puede calificar la validez de los acuerdos adoptados en Junta general, sin verificar el cómputo de los accionistas que concurrieron y el de las acciones representadas, respecto del número de los mismos previsto en los Estatutos y en el artículo 168 del Código de Comercio.

C) La suscripción y desembolso de las acciones como son momentos esenciales en la vida de las Sociedades Anónimas, pueden estimarse incluidos en los artículos 25 del C. de C. y 111 y 112 del Reglamento del Registro Mercantil.

D) La Orden vigente del Ministerio de Hacienda de 28 de febrero de 1947, que amplía y precisa las disposiciones sobre intervención estatal en las Sociedades, establece unas normas concretas que podrían ser conculcadas si se admitiera que la fórmula empleada es suficiente para acreditar la suscripción y el desembolso total de las acciones.

RESOLUCION DE 27 DE MAYO DE 1952

Modificación parcial de Estatutos de una Compañía de Seguros

Por el Registrador Mercantil se denegó la inscripción parcial de una escritura de modificación de estatutos de una Compañía Anónima de Seguros, respecto de los artículos no aprobados en la preceptiva Orden del Ministerio de Hacienda, de acuerdo con el informe emitido en el mismo sentido por la Dirección general de Seguros. Interpuesto el oportuno recurso, fué confirmada la nota denegatoria del Registrador por la Dirección general de los Registros, sentando la doctrina siguiente:

A) Las Compañías de Seguros tienen una actuación de evidente interés público y se hallan sometidas a órganos administrativos peculiares, en cuanto se refiere a su constitución y funcionamiento, cuya intervención se concreta, entre otras medidas, en la necesidad de inscribirlas en el Registro especial creado al efecto, en el que deberán presentarse los documentos exigidos para ser calificados conforme a la Ley, sin perjuicio de que tales entidades puedan recurrir en vía contenciosa contra los acuerdos que denieguen sus pretensiones.

B) Dicha inscripción en el Registro especial requiere, entre otros documentos, la presentación de aquellos en que consten las modificaciones adoptadas desde la fecha de la constitución, y conforme al artículo 6 de la Ley de 14 de mayo de 1908, en relación con el 33 de la misma, será denegada la inscripción o quedará en suspenso, en su caso, la concesión para el funcionamiento de la entidad, desde que por el Ministerio de Hacienda se declare que la Sociedad no se ajusta a los preceptos legales.

C) Como el artículo 110 del Reglamento del Registro Mercantil dispone que las Compañías de Seguros no podrán ser inscritas mientras no lo estuvieren en el Registro creado por la Ley especial, la Orden Ministerial que deniega la aprobación de determinadas modificaciones estatutarias impide que puedan inscribirse en el Registro Mercantil.

RESOLUCION DE 6 DE JUNIO DE 1952

Inscripción de una escritura de ampliación de capital y prórroga de Sociedad Anónima

Veintiséis años después de cumplido el plazo por el que se constituyó una Sociedad Anónima, se otorgó escritura de prórroga y ampliación de capital, si bien el acuerdo de prórroga fué adoptado por la Junta general de accionistas cuatro años antes de la expiración de aquel plazo. Presentada la escritura en el Registro Mercantil fué denegada su inscripción. Interpuesto el correspondiente recurso la Dirección general confirmó la nota del Registrador Mercantil sentando al efecto la siguiente doctrina:

A) *Según lo dispuesto en los artículos 221 y 223 del Código de Comercio, las Compañías mercantiles se disolverán totalmente, entre otras causas, por el transcurso del tiempo fijado en el contrato, y no se entenderán prorrogadas por la voluntad tácita o presunta de los socios, por lo que si éstos quieren continuar en compañía, habrán de celebrar en tiempo oportuno, es decir, antes de que llegue la fecha señalada para la disolución por ministerio de la Ley, un nuevo contrato en que expresamente se haga constar así, el cual de conformidad con lo preceptuado por el artículo 110 del Reglamento del Registro Mercantil, deberá otorgarse necesariamente en escritura pública.*

B) *Según los artículos 17 del Código de Comercio y 111 y 112, número 3, del indicado Reglamento, es obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil, entre otros actos y contratos, el de la prórroga del tiempo por el que se hubieren constituido las Sociedades; y el artículo 226 del repetido Código, preceptúa que la disolución de aquéllas por haber transcurrido el plazo estipulado cuando se constituyeron, sufrirá efecto contra tercero, aunque no se haya tomado razón de ella en dicha oficina.*

C) *La Resolución de este Centro Directivo de 21 de marzo de 1947 declaró inscribible una escritura de prórroga de Sociedad en atención a las circunstancias relevantes que concurrían en el caso, entre otras, la de que quienes celebraron la Junta General que adoptó el acuerdo asumían la totalidad del capital de la empresa, que se acreditó fehacientemente que la prórroga fué acordada antes de haber vencido el plazo de su duración, y, singularmente, porque la escritura se había otorgado veintidós días después.*

D) *La existencia de una vida irregular de hecho no puede legalmente corregir la falta de publicidad registral de tal subsistencia y debe reputarse que carece de valor frente a los asientos del Registro Mercantil.*

E) *La nueva Ley sobre régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, en el artículo 152, no innova, sino que sigue las directrices del Derecho español, y ordena que transcurrido el término de duración de una Sociedad, se disolverá de pleno derecho a no ser que con anterioridad hubiese sido expresamente prorrogada e inscrita su prórroga en el Registro Mercantil.*

RESOLUCION DE 20 DE JUNIO DE 1952

Constitución de hipoteca: auténtica "si qua mulier"

Las letras de cambio, aceptadas por el esposo, se libran a la orden de su mujer—que tiene la condición de barcelonesa—, quien tomadora de ellas las endosó al Banco de España; así las cosas, el 20 de junio de 1950, sin haber tenido lugar el vencimiento de las letras, la endosante, con licencia marital, otorga escritura de hipoteca sobre dos fincas, que tienen la consideración de parafinales, en garantía de las obligaciones contraídas en las letras. Presentada la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad causó la siguiente nota: «No se admite la inscripción de la hipoteca formalizada en la anterior escritura, por el defecto de contener un afianzamiento de una esposa catalana a favor del marido, aceptante de las letras garantizadas con hipoteca, acto prohibido en Cataluña por la Auténtica «Si qua mulier». Este defecto es insubsanable y no admite, por tanto, anotación preventiva». Interpuesto recurso gubernativo el Presidente de la Audiencia declaró inscribible la escritura, pero la Dirección general de los Registros revocó el auto apelado, fundándose en las razones siguientes:

A) *Se aplican al caso debatido las normas en vigor en Cataluña y el derecho local de Barcelona, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 12 del Código civil y, en consecuencia, la nulidad de la obligación conjunta de marido y mujer se produce como resultado de la Authentica «Si qua mulier», capítulo VIII de la Novela 124 de Justiniano, que prohíbe a la mujer casada, por motivos familiares, interceder por su marido y obligar sus propios bienes, excepto cuando se pruebe manifiestamente que la deuda contraída redundó en utilidad de la misma mujer, prescripción irrenunciable por su carácter prohibitivo, que como posterior, deroga o modifica las Leyes II y XIII del Título XXIX, Libro IV del Codex, según las cuales la prohibición del Senado Consulto Velejano no se aplica cuando la mujer sea deudora principal.*

B) *Aunque el Capítulo II del Privilegio Reconocimiento Procesos modernos en rigor de la Authentica "Si qua mulier", y concede determinados beneficios a la mujer que se obliga junto con su marido en los contratos de mutuo o depósito, criterio que reitera el Proyecto de Apéndice de Derecho Catalán al Código civil de 11 de noviembre de 1930, el cual otorga un amplio poder dispositivo a la mujer casada sobre sus bienes parafernales, y consiente que pueda hipotecarlos para asegurar obligaciones ajenas y declarar nulas las fianzas a favor del marido; Proyecto que, desprovisto de autoridad legal, es preciso tener en cuenta por constituir un antecedente doctrinal aplicable para la interpretación, según proclama la Sentencia de 6 de julio de 1940.*

C) *En un derecho real accesorio, de garantía, de una obligación mercantil válida, es preciso, conforme al ordenamiento jurídico positivo, apreciar según las normas civiles la capacidad para constituir hipotecas.*

RESOLUCION DE 10 DE JULIO DE 1952

Anotación preventiva de embargo

Decreçada en juicio ejecutivo anotación preventiva de embargo sobre la mitad de una finca, que aparece inscrita con carácter presuntivo ganancial a nombre del marido demandado, quien al iniciarse el procedimiento había con-

traído ya nuevo matrimonio, sin constar en el Registro que se haya liquidado la primera sociedad de gananciales, y expedido el oportuno mandamiento judicial al Registrador de la Propiedad, fué practicada anotación de suspensión, ya que, según la nota extendida por el mismo, «no constaba previamente inscrita la liquidación de la sociedad conyugal del deudor demandado y su primera esposa» y, por tanto, no procedía la anotación preventiva de embargo decretada. El Presidente de la Audiencia, al resolver por auto el recurso gubernativo interpuesto contra la denegación del Registrador, confirmó el criterio de éste; ratificando semejante parecer la Dirección general de los Registros, sentando la doctrina siguiente:

A) *La finca adquirida a título oneroso durante el matrimonio, aunque inscrita a nombre del marido, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.401 y 1.407 del Código civil ha de reputarse que forma parte de los bienes de la sociedad legal de gananciales y se halla sujeta a sus cargas y obligaciones en los términos señalados por los artículos 1.408 y siguientes de dicho Código.*

B) *Disuelto un primer matrimonio por muerte de la esposa del demandado, conforme al artículo 1.417 del Código civil, concluye por ministerio de la ley la sociedad de gananciales y cesa la representación de la misma atribuida al marido, el cual carece de facultad de disposición de bienes determinados o cuotas concretas de los que correspondían a la sociedad, toda vez que es necesaria la previa liquidación y adjudicación para atribuir al cónyuge superviviente la plena titularidad sobre bienes singulares, de acuerdo con los artículos 1.424 y 1.426 del repetido Código.*

C) *Como el Registrador tiene que calificar no sólo conforme a los datos del documento presentado, sino también con arreglo a los asientos del Registro, es evidente que el deudor por sí solo—en el supuesto expresado—no puede disponer de la mitad del inmueble embargado, que hubiera sido susceptible de anotación de embargo si la demanda se hubiese dirigido conjuntamente contra el viudo y los herederos del cónyuge premuerto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario.*

D) *En tanto la adjudicación no se practique, no puede atribuirse al cónyuge sobreviviente el dominio del todo a una cuota-parte de bienes gananciales determinados, aparte de que la finalidad cautelar perseguida con la anotación de embargo decretada podría haberse logrado mediante el embargo de la porción global que al liquidar correspondiere al cónyuge viudo contra quien se planteó la demanda.*