

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA, YA TRANSCURRIDO EL PLAZO RECONSTITUTIVO DEL REGISTRO, SOBRE INMUEBLE INSCRITO A FAVOR DE TERCERA PERSONA, QUE LO HABÍA ADQUIRIDO POR TÍTULO ONEROSO.

Resolución de 14 de febrero de 1957 (B. O. de 2 de abril.)

Por escritura pública autorizada el 22 de enero de 1935 por el Notario de Lérida don Pedro Abizanda Planas, la Asociación Centre Republica D'Esquerra Catalana Maciá, de Granadella, reconoció adeudar a don José Vidal Cabré la cantidad de 25.000 pesetas, en garantía de cuyo pago, que tendría lugar dentro del plazo de cinco años intereses y costas, constituyó hipoteca sobre una finca de su propiedad sita en la indicada población, consistente actualmente, en virtud de obras, en un edificio compuesto de dos cuerpos que se comunican interiormente; la referida hipoteca fué inscrita en el Registro de la Propiedad de Borjas Blancas al tomo etc.

Don José Vidal Cabré falleció el 24 de mayo de 1936 bajo testamento abierto, en el que instituyó heredera universal a doña Josefina Vidal Escolá, y legó a la recurrente, doña Isabel Vidal Escolá, el crédito que ostentaba contra el expresado Centro Republicano; el 26 de abril de 1954 se otorgó la escritura de partición y adjudicación de la herencia del causante, y por haber sido destruido el Registro de la Propiedad de Borjas Blancas durante la dominación

marxista, fué presentada para su reinscripción la escritura de préstamo hipotecario indicada, y devuelta previa manifestación verbal del Registrador de que la finca a que se refería figuraba inscrita a nombre de la Delegación Nacional de Sindicatos como edificio incautado por el Estado, por lo que no procedía la reinscripción del gravamen. Solicitado el reconocimiento del mismo a la Delegación de Sindicatos de Lérida, se contestó que la referida hipoteca quedaba sin efecto, vista la negativa del Registrador a efectuar su reinscripción ; posteriormente, y con el fin de ejercitar las acciones procedentes, fué nuevamente presentada en el Registro la referida escritura de hipoteca, siendo calificada con nota del tenor literal siguiente : «Denegada la reinscripción del precedente documento por aparecer reinscrita la finca hipotecada a nombre de la Delegación Nacional de Sindicatos, persona distinta de la entidad hipotecante», y doña Isabel Vidal Escolá interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, que fué resuelto por esta Dirección General el 3 de marzo de 1956, revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Notificada la citada Resolución a la interesada, presentó de nuevo, para su reinscripción en el Registro, la aludida escritura de préstamo hipotecario, y el Registrador puso en ella la siguiente nota : «Presentado el precedente documento, acompañado de Resolución de fecha 3 de marzo del corriente año, dictada en virtud de recurso interpuesto con posterioridad a la caducidad del asiento de presentación que motivó la nota recurrida, por lo que no fué extendida la nota marginal a que se refiere el art. 66 de la Ley Hipotecaria, como se comunicó oportunamente al excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial, se deniega la reinscripción del mismo por aparecer la finca hipotecada inscrita a favor del Casino de Granada (Centro de Recreo), persona distinta de la entidad hipotecante y de aquella a favor de la que constaba inscrita al interponer el recurso.»

Interpuesto recurso, la Dirección confirma el auto del Presidente de la Audiencia, que revocó la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente :

Que la cuestión planteada en este recurso es la misma que ya fué decidida por este Centro en Resolución de 3 de marzo de 1956,

sin que la circunstancia alegada por el Registrador de que haya sido objeto de varias transmisiones la finca afectada por la hipoteca, cuya reinscripción se pretende altere los términos del problema, ni justifique las dudas para la recta interpretación y ejecución de lo acordado en la Resolución aludida, que por tener carácter definitivo debe ser cumplida en sus propios términos.

Alegó el Registrador que el caso discutido no es el mismo de la Resolución de 3 de marzo de 1956 (ver en REVISTA CRÍTICA, pág. 113, número enero-febrero 1957), ya que ésta se basa en que la inscripción a favor de la Delegación Nacional de Sindicatos fué practicada en virtud de una Ley especial y actualmente aparece inscrita la finca a favor de persona distinta en virtud de un título de compra.

La recurrente—sigue diciendo el Registrador—invoca los artículos 8.º y 13 de la Ley de 15 de agosto de 1873, pero sin relacionarlos con el art. 14, que restablece la vigencia de los arts. 17 y 20 de la Ley Hipotecaria una vez transcurrido el período de la reconstitución. Por tanto—continúa—, si los títulos anteriormente inscritos pudieran reinscribirse siempre sin obstáculo alguno, el art. 14 de dicha Ley, en vez de suspender los arts. 17, 20, 32 y 34 por un período de tiempo, *los suspendería sin limitación*.

En consecuencia—y como resumen, concluye el funcionario calificador—, «el Casino de Granadella adquirió de buena fe, por título de compra y libre de cargas de quien, según el Registro, tenía derecho a vender, por lo que el principio de fe pública registral debe mantener inatacable su adquisición».

¿Esta buena doctrina hipotecaria la contradice la Dirección?

Nos resistimos a admitirlo. A nuestro juicio, y cuando nuestro ilustre Centro dice «que no debe ser obstáculo para que un título que estuvo ya inscrito pueda de nuevo acogerse a los beneficios del sistema, porque conforme al art. 13 de la Ley de 15 de agosto de 1873, «transcurrido el plazo prefijado... podrán también ser inscritos o anotados de nuevo los títulos que anteriormente lo hubieran sido», *si bien los nuevos asientos no surtirán efecto contra tercero sino desde su fecha* (ver penúltimo considerando Resolución citada arriba, 3 de marzo de 1956), *interpreta literalmente* dicho precepto, y en consecuencia el titular de la hipoteca reinscrita, para hacerla efectiva, habrá de acudir previamente a los Tribunales de Justicia, porque, según el Registro y los términos también literales de ese

artículo 13, *al tercer adquirente a título oneroso del inmueble sobre que recae no puede perjudicarlo mientras aquéllos no lo declaren.*

No entender así la precedente Resolución supondría llevar la inseguridad a todos los Registros que fueron devastados en la pasada contienda.

PRÓRROGA DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO.—NO ES POSIBLE UNA VEZ TRANSCURRIDO EL PLAZO POR EL QUE SE CONSTITUYÓ Y EL DE LA PRÓRROGA ESTABLECIDA PARA LA MISMA EN EL ART. 86 DE LA LEY, DADA LA REDACCIÓN DEL PRECEPTO, PROLONGAR LA VIDA DEL ASIENTO HASTA QUE RECAIGA RESOLUCIÓN FIRME EN EL LITIGIO QUE DIÓ LUGAR A DICHA MEDIDA CAUTELAR.

Resolución de 7 de marzo de 1957 (B. O. de 17 de mayo).

Como consecuencia de juicio ordinario de mayor cuantía, se extendió anotación de embargo preventivo sobre una finca, cuya vigencia fué prorrogada por cuatro años más en virtud de mandamiento.

Conseguida por los demandantes sentencia favorable, confirmada por fallos de Tribunales superiores, se entró en período de ejecución de Sentencia, y, en previsión de que no pudieran haberse agotado las diligencias propias del trámite de apremio dentro de los cuatro años de la prórroga de la anotación preventiva, se solicitó del Juzgado nueva prórroga por otros cuatro años, librándose al efecto el oportuno mandamiento.

Presentado en el Registro el anterior documento, fué calificado con la siguiente nota: «Denegada la prórroga de anotación de embargo acordada según el mandamiento que precede, toda vez que, de acuerdo con el art. 86 de la Ley Hipotecaria, no cabe más que una prórroga, y ésta fué ya practicada a instancia de los demandantes en 6 de septiembre de 1951».

Interpuesto recurso, el Presidente de la Audiencia y la Dirección confirman la nota del Registrador, previo informe del Juez de Primera Instancia que expidió el mandamiento, que estimó correcta la actuación de aquél en su función calificadora, mediante la ponderada doctrina siguiente:

Que las anotaciones de embargo creadas por el legislador de 1861 en sustitución de las hipotecas judiciales de nuestro antiguo Derecho tienen como finalidad específica «asegurar las consecuencias del juicio», como dice la Exposición de Motivos de la primitiva Ley, y evitar, como aclara la Resolución de este Centro de 29 de octubre de 1946, que el demandado pueda, mediante actos propios, eludir el cumplimiento de las decisiones judiciales, quedando de este modo cubierta con tal medida cautelar la etapa de peligro que media desde que se inicia la relación jurídico-procesal con la interposición de la demanda hasta que la «litis» queda definitivamente resuelta.

Que fundadas las anotaciones preventivas en la necesidad de tutelar derechos o situaciones jurídicas de naturaleza transitoria, los asientos de las mismas que se hagan en el Registro deberán ser provisionales, para evitar que queden perpetuados en los libros registrales, con menoscabo de la claridad y eficacia del sistema.

Que por este propósito legislativo de que el historial de las fincas aparezca en el Registro sólo con aquellos datos que sean indispensables para la publicidad de los derechos reales, se estableció el límite de duración de cuatro años para las anotaciones preventivas susceptible de ser prorrogado por otro plazo igual; pero dados los términos en que se halla redactado el art. 86 de la Ley Hipotecaria, no son admisibles nuevas ampliaciones, aunque en supuestos excepcionales se ponga de relieve la conveniencia de revisar dicho precepto, apreciándose nuevamente por el legislador los intereses en conflicto para impedir casos como el que motiva este expediente, en los que puede quedar incumplida la finalidad de garantía y desamparados los derechos que se juzgaron dignos de protección.

Como dice el Juez de 1.ª Instancia en el informe arriba citado, si bien es anómala desde el punto de vista de derecho constituyente la caducidad de un asiento que garantiza el resultado de un litigio antes de que éste termine, en derecho constituido, ante la claridad de los términos del art. 86 de la Ley Hipotecaria y la doctrina sentada por la Resolución de 9 de noviembre de 1955 (pág. 558, año 1956, esta Revista), es irrefutable el criterio del Registrador.

Por su parte adujo con destreza el recurrente que el art. 86 debatido sin antecedentes en la anterior legislación, establecido por la reforma de 1944, debía interpretarse de acuerdo con las razones jus-

tificativas del mismo contenidas en la Exposición de Motivos de dicha reforma, según las cuales su propósito fué que desaparecieran de los libros registrales aquellas cargas que inútilmente continuaban mencionándose en sus páginas, por lo que si la carga no significa una constancia inútil, sino que responde a la garantía de un derecho todavía vivo, la cancelación por el simple transcurso del tiempo no es justa ni debe producirse. Ya la doctrina viene haciéndose eco de esta perentoriedad y rigidez legal (baste citar para ejemplo el trabajo de MOUTAS MERAS, «El problema de la caducidad de las anotaciones preventivas de demanda», en Revista de Derecho Privado, página 154, año 1955); pero, como dice al final de esta Resolución nuestro ilustre Centro: «es el legislador el que, apreciando nuevamente los intereses en conflicto, quien podría impedir casos como el que motiva aquélla».

REGISTRO MERCANTIL.—SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.—

EL PRECEPTO ESTATUTARIO QUE EXIGE PARA LA TRANSMISIÓN DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES A TERCERA PERSONA EL CONSENTIMIENTO EXPRESO DE LOS SOCIOS, SALVO EL CASO DE TRANSMITIRSE AL CÓNYUGE O A LOS HIJOS, CONTRADICE LA PROHIBICIÓN CONTENIDA EN EL PÁRRAFO 3.º (IN FINE) DEL ART. 20 DE LA LEY ESPECIAL.

Resolución de 14 de marzo de 1957 (B. O. de 17 de mayo).

D. E. y D. F. otorgaron en Valencia, el 8 de octubre de 1954, ante el Notario don Modesto Díaz Palomo, escritura de constitución de la «Sociedad Limitada Tejidos Amor». El texto del art. 8.º de los Estatutos, que figura en la escritura, es del tenor siguiente: «Artículo 8.º Cesión.—«Los socios no podrán transferir a terceras personas sus respectivas participaciones sociales ni otorgar poderes para que los representen en la Sociedad, salvo que medie entre ambos casos la conformidad expresa de los mismos. Esta condición no tendrá aplicación cuando la transferencia que se trate de efectuar sea en la persona del cónyuge, si esto fuese legalmente posible, o hijos.»

Presentada en el Registro Mercantil de Valencia primera copia de la anterior escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción de la Sociedad de Responsabilidad Limitada que se constituye en el precedente documento, por observarse el siguiente defecto: Que el art. 8.º de sus Estatutos, al exigir para la transmisión de las participaciones sociales a tercera persona el consentimiento expreso de los socios, salvo el caso de transmitirse al cónyuge o a los hijos, contradice y deja sin efecto todo lo que sobre transmisión «inter vivos» de participaciones sociales dispone el art. 20 de la Ley sobre régimen jurídico de Sociedades de Responsabilidad Limitada, defecto subsanable; no habiéndose tomado anotación preventiva por no haberse solicitado.»

Interpuesto recurso por el Notario autorizante de la escritura, la Dirección confirma la nota del Registrador mediante la razonada doctrina siguiente:

Que el único defecto señalado a la escritura plantea las siguientes cuestiones: 1.ª Si en escritura de Sociedad Limitada puede regularse la transmisión «inter vivos» de participaciones sociales con los pactos y condiciones que los socios estimen convenientes, sin que la autonomía de la voluntad halle en la Ley más limitaciones especiales que la de no ser en ningún caso válido «el pacto que prohíba totalmente las transmisiones», o si, debiendo, en todo caso, respetar el derecho de tanteo, puedan regularse únicamente sus condiciones, y en especial la evaluación de las participaciones sociales; 2.ª Si la invalidez del «pacto que prohíba totalmente las transmisiones» acarrea igualmente la de aquel que sólo las permita: a) Cuando medie la conformidad expresa de los socios; y b) Sin esta condición, cuando se transfieran las participaciones al cónyuge o hijos del socio.

Respecto de la primera cuestión, que en el art. 20 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada se señalan con claridad dos sistemas en orden a la transmisión de las participaciones sociales: el voluntario, al que no se imponen más limitaciones especiales que la de declarar inválido el pacto mencionado, totalmente prohibitivo, y el supletorio, que de acuerdo con la especial naturaleza de esta clase de Sociedades, y conciliando las opuestas exigencias de no inmovilizar el capital por una parte, y salvaguardar por otra, el carácter, de hecho, personal de estas Sociedades con capital modesto,

permite la transmisión a extraños, aunque estableciendo un derecho de tanteo en favor de los socios y de la Sociedad; interpretación ésta que, como apunta el señor Notario, cuenta en su apoyo con fuertes razones: a) Los claros términos del párrafo tercero del citado artículo, y sobre todo los del párrafo cuarto, en donde, al sancionar con nulidad aquellas transmisiones que no se ajustan a las normas establecidas, señala el orden de preferencia, en primer lugar, la escritura social, y en su defecto, lo prevenido en el mismo artículo; b) El propio preámbulo de la Ley, según el cual «la Ley muestra, una vez más, su respeto por la voluntad de los socios al permitirles regular esta importante cuestión, tan ligada a sus íntimas preferencias»; c) La presencia, siempre viva en materia de Sociedades, del principio de autonomía de la voluntad, que induce a atribuir carácter meramente supletorio a los preceptos que las regulan cuando, como sucede con los que establecen el referido tanteo, ni sus términos ni su naturaleza ni finalidad apoyan su prevalencia sobre los intereses y determinación de los socios, los cuales, por tanto, podrán incluso establecer—como parece reconocer el mismo Registrador—un simple sistema de libre transmisibilidad, que no desconocido en las legislaciones, responde al principio de libre negociabilidad y se armoniza con el mayor tinte capitalista, que por lo demás, a partir de la nueva regulación y conforme a ella, puede afirmarse que tiene naturalmente la Sociedad Limitada desde el punto de vista jurídico.

En cuanto a la segunda cuestión, que la invalidez del pacto totalmente prohibitivo de las transmisiones incluyen la de aquél que las prohíbe, mientras los socios, es decir, las únicas personas a quienes la escritura vincula, no acuerden por unanimidad permitir las, y en este sentido el art. 8.º de la escritura de constitución parte realmente del principio de intransmisibilidad de las participaciones sociales a persona extraña y debe estimarse nulo, salvo que se entienda que en él no se han prohibido «totalmente» las transmisiones por autorizarse en favor del cónyuge o hijos.

En cuanto a este último extremo de la misma cuestión, que aunque se entienda que los pactos y condiciones de la escritura pueden referirse no sólo al mecanismo interno de la transmisión y al derecho de preferencia de los socios y de la Sociedad, sino también a las cualidades de los posibles adquirentes, hasta el extremo de prohibir «totalmente» las transmisiones a otras personas que no sean las es-

pecíficamente determinadas, en todo caso la defensa de la Ley exige negar virtualidad a un pacto como el escriturado, el cual, si bien puede entenderse que salve el literalismo legal, se opone, desde luego, al restringir de tal manera las transmisiones, al fin de la norma, alcanzando resultados prohibidos por ésta y burlando la intención innovadora del legislador, en cuya crítica no cabe entrar.

Que, en efecto, las únicas transmisiones estatutariamente permitidas ofrecen graves dificultades jurídicas, como la prevista a favor del cónyuge, supuesto extraño que obliga al propio Notario a dudar de su normal posibilidad y, sobre todo, prácticas, por cuanto aun existiendo cónyuge e hijos, no llegan a formar el adecuado mercado mínimo en el que, conforme al «principio general de negociabilidad de los bienes característicos del Derecho moderno, e implícito en nuestros Códigos», los socios puedan obtener una justa compensación a su apartamiento de la Sociedad.

Dijo VALERIANO DE TENA («El proceso fundacional de las Sociedades de Responsabilidad Limitada...», esta Revista, septiembre de 1954), que la Ley dejó a la libre voluntad de los interesados estipular los pactos y condiciones especiales que a bien tuvieran, con una sola prohibición: la de que no fuesen contrarias a la misma.

¿Y lo es en realidad el del precepto estatutario en cuestión? ¿Podría deducirse, en una interpretación objetiva, como lo hace el recurrente, «que el consentimiento conjunto para la validez de la transmisión es equiparable al tanteo que regula el art. 20 de la Ley de Limitadas? «Porque este tanteo no es tanto para los socios, sí que también para la Sociedad, en el caso de que aquéllos no lo ejerciten. Tanteo, además, supervalorado, desde el momento que el precio de venta en caso de discrepancia será fijado por peritos (2-20). Lo singular aquí es que la Limitada sólo la constituyen dos personas, y ante el supuesto queda inoperante el tanteo social, puesto que el socio no vendedor tendrá en su mano uno y otro tanteo: el individual y el social.

Pero y si por muerte de uno de los socios su participación recayesé, proindivisamente, claro (arts. 1 y 23, L. R. L.), en varias personas: ¿la solidaridad en las obligaciones implica también solidaridad en el derecho de tanteo que la participación lleva insita?

Porque a nuestro juicio, el principio clásico *favor debitoris* en este

caso singularísimo desplegaría su máxima elasticidad y, en consecuencia, la expresión del citado artículo 23 de que «siempre que una participación social pertenezca proindiviso a varias personas (1), éstas habrán de designar la que haya de ejercitar los derechos inherentes a esa participación», no podrá interpretarse en que todas de consuno hayan de ejercitar ese tanteo especial, sino que bastará la voluntad de un condómino, si los demás muestran pasividad o renuncian, para la efectividad por su parte de dicho tanteo, con lo cual el rígido del caso en cuestión se flexibilizaría al ser ya no una sino varias las personas que pudieran ejercitarlo, como también para el caso del tanteo social.

De todos modos, ese *consentimiento conjunto* para la validez de la transmisión es lo que deja inoperante cuanto pueda referirse «no sólo al mecanismo interno de la transmisión y al derecho de preferencia de los socios y de la Sociedad, sino también al fin de la norma, alcanzando resultados prohibidos por ésta y burlando la intención innovadora del legislador» (penúltimo considerando).

Finalmente, queremos destacar la afirmación de nuestro ilustre Centro, «de que a partir de la nueva regulación y conforme a ella, estas Sociedades Limitadas tienen mayor tinte capitalista desde el punto de vista jurídico».

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad

(1) Esta oración: «pertenezca proindiviso a varias personas», referida a la participación, del artículo 23, aclara los términos en que está redactado el 21, de los que pudiera inducirse ser a un solo heredero o legatario del socio fallecido al que podría adjudicarse la participación y consiguiente condición social.