

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

ANOTACIONES PREVENTIVAS. CADUCIDAD: TIPIFICA A ÉSTA SU CARÁCTER RADICAL Y AUTOMÁTICO, DE TAL MODO QUE EL ASIENTO QUE NACIÓ CON VIDA LIMITADA, CUYA VIRTUALIDAD SÓLO DURA HASTA EL DÍA PREDETERMINADO, SE EXTINGUE SIN NECESIDAD DE OPERACIÓN REGISTRAL ALGUNA.

EL EMBARGO NO TIENE PRELACIÓN SOBRE LAS ENAJENACIONES OTORGADAS ANTES DE LA FECHA DE LA ANOTACIÓN, AUNQUE HAYAN SIDO INSCRITAS CON POSTERIORIDAD, Y LA ADJUDICACIÓN RECAÍDA EN PROCEDIMIENTO SEGUIDO EXCLUSIVAMENTE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL ANTERIOR NO ES INSCRIBIBLE POR Oponerse a ella el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

LA VENTA EFECTUADA CON FECHA POSTERIOR A LA ANOTACIÓN DE EMBARGO, SI BIEN CONFORME AL ARTÍCULO 71 DE LA CITADA LEY HA DE ENTENDERSE SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL ANOTANTE, CREA, SIN EMBARGO, UNA SITUACIÓN JURÍDICA QUE OBLIGA A SEGUIR EL PROCEDIMIENTO CONTRA EL ADQUIRENTE SUBROGADO EN LUGAR DEL VENDEDOR, PARA QUE PAGUE, DESAMPARE O EJERCITE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, COMO YA DECLARÓ LA JURISPRUDENCIA ANTERIOR A LA REFORMA Y SE RATIFICA EN EL «ARTÍCULO 143 DEL VIGENTE REGLAMENTO HIPOTECARIO».

Resolución de 9 de noviembre de 1955 (B. O. de 27 de diciembre).

Don Víctor Mata Ramírez formuló el 30 de enero de 1931 demanda ejecutiva contra doña Mercedes Dávila Montaño, en reclamación de pesetas 13.000 de principal, 28,40 pesetas de gastos de protesto y 3.500 pesetas para costas y gastos; por auto del siguiente 3 de febrero se despachó ejecución, y requerida de pago el 12 del mismo mes, se le embargaron diez fincas, anotándose dicho embargo en el Registro de la Propiedad de Llerena el 6 de marzo de 1931; fué señalado el 2 de julio de dicho año para la subasta, la cual, por no haberse publicado los edictos, volvió a señalarse para el 28 de septiembre, sin que acudieran licitadores, el 3 de marzo de 1933, previa citación, se señaló para segunda subasta el 27 de abril de dicho año, en qué tampoco hubo postores; por escrito de 26 de abril de 1947 solicitó el actor la adjudicación de cinco de las fincas en las dos terceras partes del precio señalado para la segunda subasta; por auto de 7 de noviembre de 1950 el Juez municipal de Badajoz, en funciones de Primera Instancia, adjudicó al actor las fincas siguientes: 1.ª Tierra al término de Maguilla, sitio de Espartera. 2.ª Mitad pro indiviso de otra, al mismo término y sitio de Parejas. 3.ª Mitad pro indiviso de otra al mismo término y sitio de Fuente del Campo. 4.ª Otra a igual término y sitio de la Zorra, y 5.ª Otra en dicho término y sitio de Herrezuelo. Y presentado testimonio de dicho auto en el Registro fué calificado con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento sólo en cuanto a las fincas descritas en segundo y tercer lugar en los tomos, libros, folios y bajo el número de fincas e inscripciones que se citan al margen de la descripción de cada una de ellas, denegándose la inscripción en cuanto a las fincas 1, 4 y 5 por aparecer inscritas a nombre de terceras personas».

En efecto, la finca al sitio de la Espartera aparece inscrita en el Registro a favor de don Juan Chacón Vázquez, en virtud de escritura de compraventa, otorgada por doña María Mercedes Dávila, en Berlanga, a 14 de noviembre de 1930, ante el Notario don Pedro Manuel Casado Guío; inscripción octava, fecha 12 de marzo de 1931; la tierra al sitio de Herrezuelo figura inscrita a nombre de dicho señor por escritura de compraventa, otorgada por la citada señora el 19 de diciembre de 1931, inscripción segunda, de 16 de enero de 1932, y la

finca al sitio de la Zorra está inscrita a nombre de don Manuel Sánchez Moreno, por escritura de compraventa, otorgada por dicha señora el 20 de abril de 1935, inscripción décima, de 7, de agosto de igual año.

El 13 de enero de 1951 el Juez municipal de Badajoz, en funciones de Primera Instancia, dictó auto ampliatorio del antes reseñado, en que hizo constar: que por falta de petición del actor el auto anterior, había resultado insuficiente para la inscripción de todas las fincas y para la cancelación de las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a la del embargo, que se indican con referencia a una certificación registral, y que, por nueva petición de la parte actora, se ordenó la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores imprecisamente señalados, y se añadió que el valor de las fincas adjudicadas no alcanzaba a cubrir el principal y las costas del juicio.

Presentado en el Registro testimonio del auto de 13 de enero de 1951, dió lugar a la siguiente calificación: «Denegadas las cancelaciones que se ordenan en el testimonio del auto que precede por no ser procedente la cancelación de la inscripción a favor de don Juan Chacón Vázquez, sobre la finca al sitio de Espartera, ni la de la inscripción a favor de don Manuel Sánchez Moreno, sobre la finca al sitio de la Zorra, ni tampoco la existente a favor de dicho don Juan Vázquez, sobre la finca al sitio de Herrezuelo; porque, aun siendo todas posteriores en fecha a las anotaciones de embargo sobre dichas fincas a favor del actor, la adjudicación que a éste se realiza tiene como base dichas anotaciones preventivas de embargo practicadas en el año 1931, las cuales han dejado de producir efectos por haber incurrido en caducidad, de conformidad con lo prevenido en la segunda disposición transitoria de la vigente Ley Hipotecaria. Y al pie del testimonio del auto de 7 de noviembre de 1950, que se acompañó, fué extendida la siguiente nota: «Presentado nuevamente con el número 391 del diario 89, al folio 71 vuelto en unión de otro testimonio dimanante del mismo Juzgado, de 22 de enero del corriente año, se deniega la inscripción de adjudicación de las fincas 1, 4, y 5, por subsistir los motivos que se expresan en la nota anterior, pues si bien en el testimonio antes mencionado, de 22 de enero, se acuerda la cancelación de las inscripciones posteriores al embargo practicado a favor del adjudicatario, dichas inscripciones no han sido canceladas por los motivos que se expresan en la nota puesta por esta oficina. al pie del repetido testimonio el día de hoy: 19 de febrero de 1951».

Interpuesto recurso, la Dirección, con revocación del auto del Presidente de la Audiencia, confirma la nota del Registrador, en méritos de la doctrina siguiente:

Que el problema fundamental planteado en este recurso radica en determinar los efectos de unas anotaciones preventivas de embargo, acordadas en juicio ejecutivo seguido para reclamación de cantidad y extendidas en 6 de marzo de 1931 y no canceladas formalmente, en relación con dos testimonios de autos de adjudicación de las fincas, dictados el 7 de noviembre de 1950 y el 13 de enero de 1951, cuya inscripción fué denegada por haber caducado dichos asientos y porque los inmuebles aparecen inscritos a favor de terceros poseedores.

Que conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducan a los cuatro años de su fecha, salvo que el plazo de caducidad sea más breve o que se haya obtenido la prórroga legal, y aunque la experiencia aconseja que las anotaciones judiciales no debieran sujetarse a tal caducidad, no pueden estimarse excluidas por lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley, según el cual las anotaciones judiciales sólo se cancelarán por providencia ejecutoria, ya que el artículo 77 de la misma prevé como causas de extinción distintas de los asientos la cancelación y la caducidad, y, además, la última ha sido expresamente exceptuada por el artículo 174 del Reglamento Hipotecario y esta doctrina es aplicable a las anotaciones de fecha anterior a la nueva Ley Hipotecaria en virtud de la disposición transitoria segunda, por la cual las anotaciones de embargo a que el recurso se refiere deben estimarse caducadas el 1 de julio de 1947, por no haberse solicitado oportunamente su prórroga.

Que la jurisprudencia y la doctrina atribuyen a la caducidad carácter radical y automático que extingue, por el mero transcurso del plazo legal, el asiento que nació con vida limitada, y cuya virtualidad dura sólo hasta el día predeterminado, en el que se produce su extinción sin necesidad de operación registral alguna, y por ello, aunque no se haya extendido la nota marginal correspondiente, el asiento caducado no podrá producir efectos.

Que el Real decreto de 20 de mayo de 1880, inspirado en el Reglamento Hipotecario de 1870, introdujo en nuestro sistema la cancelación de oficio de los asientos por caducidad, y, por tanto, las anotaciones preventivas caducadas, cualquiera que sea su clase, podrán

cancelarse, bien de oficio o bien a instancia de parte, según el artículo 206, número 13, del vigente Reglamento.

Que, en virtud de lo dispuesto en la regla séptima del artículo 51 del repetido Reglamento, al consignar en la inscripción las cargas y limitaciones de la finca no se indicarán «en ningún caso» los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley; que, según lo prevenido en el artículo 355 de dicho Reglamento, los derechos «que deban cancelarse o hayan caducado» no se comprenderán en las certificaciones, y se entenderá solicitada su cancelación por el solo hecho de pedir aquéllas; y esta actuación de oficio del Registrador lo mismo, en rigor, debe producirse cuando haya que expedir una certificación que cuando tenga que extender algún asiento referente al inmueble, porque la razón es idéntica, y, de lo contrario, en perjuicio de la claridad del Registro, se obligaría a arrastrar unas cargas que al certificar deberían ser canceladas.

Que la finca al sitio de Espartera fué vendida por escritura de 14 de noviembre de 1930, anotado su embargo el 6 de marzo de 1931 e inscrita la compraventa el 12 de dichos mes y año, por lo cual, conforme a lo prevenido en los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923, número segundo, del Código civil, el comprador goza de preferencia sobre el acreedor, pues, como declaró la Sentencia de 21 de febrero de 1912, el embargo no obtiene prelación sobre las enajenaciones otorgadas antes de la fecha de la anotación, aunque hayan sido inscritas con posterioridad y la adjudicación recaída en procedimiento seguido exclusivamente contra el titular registral anterior no es inscribible por oponerse a ella el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Que las otras dos fincas fueron vendidas en fecha posterior a la anotación de embargo, y que, conforme al artículo 71 de la citada Ley, la venta ha de entenderse sin perjuicio de los derechos del anotante, pero la situación jurídica creada por la enajenación inscrita obligaba a seguir el procedimiento contra los adquirentes subrogados en lugar del vendedor para que pagaran, desampararán la finca o ejercitarán los derechos correspondientes, y en tal sentido declaró la jurisprudencia anterior a la reforma —en la Sentencia de 24 de diciembre de 1904 y en la Resolución de 11 de diciembre de 1937—, que el tercer poseedor debía ser requerido en tiempo hábil; que asimismo el artículo 143 del Reglamento vigente precisa que se citará a quienes inscribieron su título antes de expedirse la certificación de cargas, por todo lo cual no procede inscribir el auto de adjudicación

que ordenó la cancelación de las inscripciones posteriores, sin que conste que haya sido hecho el requerimiento, notificación ni audiencia de los terceros poseedores.

Una *ausencia* —por decirlo así— sorprende en la Resolución precedente. *Ausencia* en los hechos —que hemos copiado literalmente— para su enlace lógico con la doctrina que se deduce, concretamente, en el último considerando. Nos referimos a la fecha, al momento en que, durante el procedimiento, fué expedida la certificación registral.

El Registrador en absoluto alude a ello. Centra su nota y escrito de defensa en la caducidad de las anotaciones practicadas. Es la Dirección la que, superando la cuestión entre recurrente y calificador, matiza y aborda todas las posibles facetas del problema.

Dada la importancia —vital, trascendental importancia— de los efectos que la expedición de la certificación produce, parece que su fecha debería haberse consignado para desvanecer posibles dudas. Porque entre tantas fechas —de inscripciones, de anotaciones, de subastas, de autos...— que se reseñan, una más, tan capital, ésta de la expedición de la susodicha certificación, lejos de recargar clarificaría la cuestión.

Con respecto a la finca «La Espartera» —ver penúltimo considerando—, la proximidad de fechas de anotación e inscripción: 6 y 12 de marzo de 1931, respectivamente, induce a considerar que la expedición de la certificación sería posterior al asiento de dominio o del tercer poseedor, y entonces sobre el argumento especial que para la no cancelación de la inscripción de esa finca a su nuevo titular emplea el Centro directivo el del último considerando también sería adecuado.

¿Pero puede decirse lo mismo en cuanto a las otras dos fincas? La llamada Herrezuelo fué inscrita el 16 de enero de 1932, y la al sitio de la Zorra, el 7 de agosto de 1935. El 28 de septiembre de 1931 se verificó la primera subasta; el 27 de abril de 1933, previa citación de 3 de marzo de ese año, se dice... —¿citación de qué o a quiénes, preguntamos?— se llevó a cabo la segunda.

Apurando posibilidades pudiera caber que la inscripción de la finca Herrezuelo a su nuevo dueño fuera anterior a la expedición de la repetida certificación. Pero encontramos difícil que esta certificación sea asimismo anterior en fecha a la inscripción de la finca al sitio de la Zorra, 7 de agosto de 1935.

Ahora bien, no olvidemos que el procedimiento se originó y desenvolvió no ya con anterioridad al vigente Reglamento Hipotecario, sino de la brillante Resolución de 11 de diciembre de 1937, que si pusieron luz en la cuestión reinante, dan idea del estado de cosas. Y que aún después de la reforma las interpretaciones perduran sobre los extremos a cómo debe el Juez ordenar la expedición de la certificación y modo de cumplirla el Registrador (ver nuestra nota, pág. 134, año 1953, esta Revista, y Roca, págs. 511 y siguientes, T. III: «Derecho Hipotecario», edición 5.^a).

Finalmente y por lo que respecta al apartado segundo del encabezamiento, remitimos al lector a las páginas 164 y siguientes de esta Revista, año 1956, y en general a todo lo relacionado con el tema a dichas y anteriores páginas del magnífico y exhaustivo estudio: «Apuntes sobre las anotaciones de embargo», de nuestro ilustre compañero don José María Mazuelos.

REGISTRO MERCANTIL.—DOCUMENTO EN QUE SE HA DE HACER CONSTAR EL NOMBRAMIENTO Y ACEPTACIÓN DE NUEVOS CONSEJEROS DE SOCIEDADES ANÓNIMAS PARA LA INSCRIPCIÓN EN AQUEL: EXCLUÍDA LA EXIGENCIA DE ESCRITURA PÚBLICA, SERÁ BASTANTE PARA LOS QUE ACEPTARON EN EL SEÑO DE LA JUNTA, EN PRIMER LUGAR Y CONFORME AL PÁRRAFO 2.º DEL ARTÍCULO 66 DE LA LEY PORQUE SE RIGEN DICHAS SOCIEDADES, EL TESTIMONIO NOTARIAL DEL ACTA, POR EXHIBICIÓN DEL LIBRO CORRESPONDIENTE, Y, EN SEGUNDO LUGAR, TAMBIÉN LA CERTIFICACIÓN DEL ACTA POR EL SECRETARIO DE LA JUNTA, CON EL VISTO BUENO DEL PRESIDENTE, LEGITIMADAS AMBAS FIRMAS POR TESTIMONIO NOTARIAL ESPECÍFICO DE LEGITIMACIÓN QUE INCLUYA LA CONSIDERACIÓN DEL EJERCICIO LEGÍTIMO DEL CARGO POR QUIEN LO EXPIDE; Y PARA AQUELLOS QUE ACEPTARON FUERA DE LA JUNTA BASTARÁ, IGUALMENTE, QUE, ACREDITADO EN UNA DE LAS FÓRMAS ANTERIORMENTE ADMITIDAS EL NOMBRAMIENTO, EL DOCUMENTO EN QUE CONSTA LA ACEPTACIÓN VAYA ADORNADO DEL TESTIMONIO DE LEGITIMACIÓN, IMPRESCINDIBLE REGISTRALMENTE CUANDO NO SE ADOPTA LA FORMA —NO OBLIGATORIA, SEGÚN QUEDA CONSIGNADO— DE ESCRITURA PÚBLICA.

Resolución de 30 de noviembre de 1955 (B. O. de 27 de diciembre).

En la Junta general ordinaria de accionistas que la Sociedad «Cristalerías Galileo, S. A.» celebró en su domicilio social el día 21 de mayo de 1953, con asistencia de accionistas que representaban más de las dos terceras partes del capital desembolsado, se adoptó por unanimidad, entre otros, el siguiente acuerdo: «Cuarto. Nombrar nuevo Consejero a don Mauricio Roy Herrera y reelegir a los Consejeros salientes don Francisco Díaz Roldán, don Santiago Archanco Sánchez y don Luis Clastre Ferrand», todos de nacionalidad española, cuyos domicilios se indican en el acta.

En la misma Junta general aceptaron y tomaron posesión de sus cargos los Consejeros don Mauricio Roy Herrera y don Luis Clastre Ferrand y los Consejeros don Francisco Díaz Roldán y don Santiago Archanco Sánchez mediante cartas por ellos dirigidas a «Cristalerías Galileo, S. A.», todo ello según consta de testimonio librado por el Notario de Barcelona don Enrique Gabarró quien certifica que por parte interesada se le «han exhibido para que los testifique tres documentos», que transcribe literalmente, y aparecen ser una certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente, relativa a todos aquellos extremos, y las dos cartas a que se refiere la certificación.

Presentado dicho testimonio en el Registro Mercantil de Barcelona recayó calificación, consignada al pie del documento, del tenor siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento de conformidad con lo prevenido en el párrafo segundo del artículo 72 de la Ley de 17 de junio de 1951, en su relación con los 112 y 116 del Reglamento Mercantil, que exigen la otorgación de documento público para este acta de la Junta con arreglo a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley. No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Interpuesto recurso contra el primer defecto de la nota, la Dirección confirma el acuerdo del Registrador, en cuanto suspende la inscripción del documento presentado por los razonamientos siguientes (que difieren, según puede verse, de los del calificador):

Que sólo pueden tener acceso al Registro Mercantil aquellos documentos que reúnan los requisitos establecidos para ello por las leyes en virtud del llamado principio de legalidad, que informa el sistema del Registro Mercantil, se expresa en los artículos 23 del Código de Comercio y 6.º y 59 del Reglamento del Registro y exige que los hechos inscribibles lleguen al Registro en forma indubitada.

Que, el nombramiento y consiguiente aceptación del cargo de administrador de una Sociedad Anónima —dejando aparte la elucidación acerca de su naturaleza contractual o no— no se encuentra incluida en la lista de actos y contratos que deberán constar necesariamente en escritura pública, enumerados por el artículo 116 en relación con el 112 del mismo Reglamento Mercantil, pues contra el parecer del señor Registrador: a), ni se trata de acto, acuerdo o contrato que influya, propiamente se entiende, sobre la libre disposición del capital o sobre el crédito; b), ni tampoco implica alteración ni modificación del acto constitutivo de la Sociedad en que se nombraron los primeros Consejeros, antes es una manifestación típica de la actividad social, no modificativa, sino cumplimentadora de la escritura de fundación y sus estatutos; c), ni, en fin, como viene a reconocer el propio Registrador, el cargo de administrador puede exactamente asimilarse al de apoderado.

Que excluido, pues, de la exigencia de la escritura pública el acuerdo en que se manifiesta la voluntad social de designar a determinado administrador es inscribible y debe ser inscrito, conforme al artículo 72 de la Ley de Sociedades Anónimas, en cuanto se acredite, juntamente con él, el cumplimiento de la «conditio iuris» de la aceptación por el interesado en forma indubitada; siendo, por tanto, documento bastante para el caso de quienes aceptaron en el seno de la Junta, en primer lugar y según el citado artículo 66, párrafo segundo, el testimonio notarial del acta, por exhibición del libro correspondiente con las garantías que ofrece, por su inmediación, dicho libro, previsto en el artículo 33 del Código de Comercio; en segundo lugar; también la certificación del acta por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, legitimadas ambas firmas por testimonio notarial específico de legitimación que incluya la consideración del ejercicio legítimo del cargo por quien lo expide, nunca, en cambio, el simple testimonio por exhibición, que como el que ha sido calificado —único que deber ser tenido en cuenta en el recurso, conforme a los artículos 75 y 76 del Reglamento del Registro Mercantil— no incluya dicha legitimación o la afirmación hecha por el Notario de que el certificado está debidamente expedido, y, consiguientemente, no añada una superior calidad a la intrínseca del documento testimoniado; y para aquéllos que aceptaron fuera de la Junta bastaría, igualmente, que, acreditado en una de las formas anteriormente admitidas el nombramiento, el documento en que consta la aceptación vaya ador-

nado del testimonio de legitimación, imprescindible registralmente cuando no se adopta la forma, aquí no obligatoria, de escritura pública.

* * *

Idéntica en todo —salvo no referirse al caso de Consejeros que aceptaron su nombramiento fuera de la Junta, pues el recurso sólo se refiere al de los que aceptaron en el seno de aquélla— es la Resolución de 29 de noviembre de 1955 (*Boletín Oficial del Estado* de 12 de enero de 1956).

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad.

ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

POR

D. JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ

Prólogo del Excelentísimo Señor Don José Castán Tobeña,
Presidente del Tribunal Supremo

Precio de la obra: 175 pesetas

Publicados los tres tomos.

Envíos contra reembolso, con aumento de dos pesetas.

Los pedidos a la Administración de

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

ALCALÁ, 16, 5.º, n.º 11 - MADRID