

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

CONTRADICCIÓN DE ASIENTOS.—PRESENTADOS DOS TÍTULOS CLARAMENTE ANTITÉTICOS, Y DENEGADA LA INSCRIPCIÓN DEL PRIMERA-MENTE PRESENTADO. POR Oponerse a ella el artículo 5.º, APARTADO 2.º, DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, PUEDE APLICARSE POR ANALOGÍA LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 306 DE DICHO REGLAMENTO.

Resolución de 14 de diciembre de 1953 (B. O. de 10 de mayo de 1954).

El 8 de mayo de 1951 se solicitó, mediante certificación expedida por el Alcalde de Aliaga, la inscripción a favor de dicho Municipio de una finca sita en la partida de «La Vega», vulgarmente conocida por Cementerio Viejo, denegándose la inscripción por «no estar expedida la certificación por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Alcalde, según establece el artículo 199 de la vigente Ley de Régimen Local ; no constar el título de adquisición o el modo cómo fué adquirida la finca, exigido por el artículo 206 de la Ley, en relación con el 306 y 305 del Reglamento Hipotecario», y «no expresarse con la debida claridad el servicio público u objeto a que se destina la finca, no tomándose anotación preventiva por impedirlo el artículo 308 del Reglamento». Presentada otra certificación con las formalidades requeridas el 10 de julio de 1951, fué «denegada la inscripción ... por el defecto insubsanable de estar destinada la finca a plaza y no ser susceptible de inscripción, a tenor del artículo quinto del Reglamento Hipotecario».

Por otra parte, el Párroco de la citada localidad, don D. H., presentó el 14 de mayo de 1951 certificación expedida por el Vicescanciller y Vicesecretario de Cámara y Gobierno del Arzobispado de Zaragoza, con el visto bueno del excelentísimo señor Arzobispo, en la que se solicitaba la inscripción a favor de la Iglesia de la misma finca rústica, que fué calificada por el Registrador con la siguiente nota: «Denegada la inscripción solicitada por el defecto insubsanable de haber sido pedida la inscripción de la misma finca por el Ayuntamiento de esta villa, indicando que le pertenece por cesión de la Iglesia y está destinada a plaza, y no ser susceptible de inscripción esta clase de bienes, a tenor del artículo quinto del Reglamento Hipotecario».

Interpuesto recurso por el representante del Vicario General de la Archidiócesis de Zaragoza, la Dirección, con revocación del auto presidencial, confirmatorio de la nota del Registrador, acordó devolver el expediente para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, según se ha expuesto en el encabezamiento, mediante los razonamientos siguientes:

Que la cuestión planteada, más de hecho que de derecho, consiste en determinar si es inscribible la certificación de dominio, expedida por la Autoridad eclesiástica para inmatricular una finca, que se halla en contradicción con otro certificado presentado con anterioridad en el mismo Registro por el Ayuntamiento de Aliaga, puesto que cualquier asunto de índole litigiosa sobre dominio del predio debe ser de la competencia de los Tribunales de Justicia.

Que mediante las certificaciones de dominio a que se refieren los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 a 307 de su Reglamento, se facilita la inmatriculación a favor del Estado y entidades de carácter público, de las fincas que les pertenezcan cuando carezcan de título inscribible de dominio, con arreglo a un privilegiado procedimiento, entre cuyos precedentes se encuentran el Decreto de 11 de noviembre de 1864, las Reales órdenes de 29 de agosto de 1893 y 28 de octubre de 1897, y el artículo 29 del Reglamento Hipotecario, de 6 de agosto de 1915, si bien tales normas facultaban para obtener inscripciones, solamente de posesión, y con sus peculiares efectos.

Que en el caso debatido fueron presentadas en el Registro, con intervalo de seis días, dos certificaciones, expedidas por el Ayuntamiento de Aliaga y la Archidiócesis de Zaragoza —completada aquella por otra posterior— en las que respectivamente se atribuyen

el dominio de una finca que aparece descrita con datos esencialmente coincidentes, si bien en la certificación municipal se afirma que se halla destinada a plaza, y en la eclesiástica, que es, en parte, un corral cubierto, y el resto pradera con arbolado, por lo cual es clara la contradicción de su contenido, tanto respecto de algunas de las circunstancias de hecho como en cuanto a la titularidad.

Que el principio de prioridad, deficientemente regulado en nuestra legislación, impone a los Registradores la obligación de despachar los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí, según se infiere de los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, y se ha declarado reiteradamente en las Resoluciones citadas.

Que, conforme a lo preceptuado en el artículo 18 de la repetida Ley, y a la doctrina de este Centro directivo sobre el principio de legalidad, los Registradores de la Propiedad, para calificar, atenderán a los documentos presentados y a los asientos del Registro, y deberán examinar los títulos relativos a los mismos bienes pendientes de despacho, para procurar en todo caso el mayor acierto, evitar litigios y conseguir la necesaria armonía entre los asientos y los derechos de los interesados.

Que vigentes dos asientos de presentación de títulos claramente antitéticos, y denegada la inscripción del primeramente presentado, por oponerse a ella el artículo quinto, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario, puede aplicarse por analogía lo dispuesto en el artículo 306 de dicho Reglamento, como en caso semejante declaró la Resolución de 27 de agosto de 1915, y en su virtud, agotados los efectos del asiento de presentación del título presentado en primer lugar, ha de remitirse por el Registrador copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que certificó, para que, si lo juzga conveniente, comunique al Juez de Primera Instancia las expresadas copias y antecedentes, a fin de que, cumplidos los trámites señalados en dicho artículo, dicte la resolución que proceda.

* * *

¿No hubiera sido más correcta —se nos ha insinuado por un distinguido compañero, con el que, ante la complejidad del problema, hemos cambiado impresiones— una nota de suspensión del se-

gundo de los títulos —el de la Autoridad eclesiástica—, en vez de la denegatoria estampada, por la razón potísima de estar vigente otro asiento de título contradictorio referente a la misma finca que impide una perfecta calificación de dicho segundo título presentado?

Ello hubiera permitido: 1.º, la posible puesta en juego del párrafo 3.º del artículo 111 del Reglamento Hipotecario si es que el Ayuntamiento, ante la nota denegatoria con que fué rechazada su certificación por el Registrador, hubiese entablado el oportuno recurso, ya que siempre es de considerár que las tajantes afirmaciones del artículo 5.º de dicho Reglamento están atenuadas por lo que dispone el siguiente o 6.º del mismo; 2.º, el paso franco, decidido, a la inscripción del segundo de los repetidos títulos, una vez caducado el asiento de presentación del primero y vigente todavía el de aquél al desaparecer los obstáculos que la impedían, puesto que no se deben tomar en consideración afirmaciones unilaterales, dirigidas a la obtención de una inscripción inmatriculadora torpemente, además, concebida al hacerla imposible, habida cuenta el citado artículo 5.º del Reglamento.

Pero ni el Registrador —al que en absoluto nos permitimos criticar en materia tan delicada— procedió así, ni la Dirección entendió debía ser ese el camino a seguir, pues si tal hubiese estimado en su mano estaba haber declarado que no había otro obstáculo para la inscripción del título, cuya calificación se impugnaba, que la vigencia de un asiento de presentación de otro título referente a la misma finca, con lo que, caducado este asiento, hubiese quedado abierto el acceso al Registro del título posteriormente presentado.

Tiende la Dirección, en plausible deseo, «a evitar litigios y conseguir la necesaria armonía entre los asientos y los derechos de los interesados» (penúltimo Considerando), pero si, como afirma en el inmediato anterior, «los documentos referentes a una misma finca deben despacharse por riguroso orden cronológico de presentación», desaparecido el obstáculo —*vigencia del asiento* del primero de los títulos presentados—, no creemos que los interesados en el segundo sometan, de serles adverso, al auto que haya de dictar el Juez de primera Instancia en la aplicación analógica del artículo 306 del referido Reglamento Hipotecario.

NECESIDAD POR EL GERENTE DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE JUSTIFICAR DOCUMENTALMENTE SU REPRESENTACIÓN.

ESTO SENTADO, TIENE EL MISMO FACULTAD PARA ACEPTAR UNA HIPOTECA EN GARANTÍA DE RECONOCIMIENTO DE DEUDA A FAVOR DE LA SOCIEDAD, POR REPUTARSE DICHA FACULTAD COMPRENDIDA ENTRE LAS AMPLIAS QUE DETERMINADO ARTÍCULO ESTATUTARIO LE CONFIERE, Y CUYO TEXTO ES DEL TENOR SIGUIENTE: «REPRESENTAR A LA SOCIEDAD EN JUICIO Y FUERA DE ÉL, EJECUTANDO LAS ACCIONES O DERECHOS QUE A LA MISMA CORRESPONDAN».

IGUALMENTE, LA HIPOTECA ESTABLECIDA POR VOLUNTAD UNILATERAL, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 141 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 237 DE SU REGLAMENTO, NO DEBE SER CONSECUENCIA DE UN DEFECTO DE CAPACIDAD O REPRESENTACIÓN EN EL ACREEDOR, SINO QUE DEBE CONSTITUIRSE CON AQUEL CARÁCTER PARA PRODUCIR LOS ESPECIALES EFECTOS SEÑALADOS EN TALES NORMAS.

Resolución de 15 de diciembre de 1953 (B. O. de 16 de mayo de 1954).

Por escritura otorgada en Barcelona el 15 de octubre de 1948, ante el Notario don Luis Verdú Verdú, los cónyuges don Juan Ramia Aisa y doña Adela Labernia Beltrán hipotecaron a favor de la Compañía «Abastecedora del Litoral, S. A.», representada por don Ignacio Vituri Sancho, una casa que por mitad les pertenece, sita en la calle de la Providencia, número 107, de Badalona, para garantizar el pago de 20.000 pesetas que reconocieron adeudarle, en proporción de una mitad cada uno, más 2.000 pesetas para costas y una anualidad de intereses al cuatro por ciento. En la citada escritura se hace constar que don Ignacio Vituri comparece «en representación, como Gerente, de la Compañía «Abastecedora del Litoral, S. A.», con domicilio en Badalona, y que se hizo el nombramiento de Gerente, entre otras, con las facultades contenidas en el apartado cuarto del artículo 53 de los Estatutos, cuyo texto es del tenor siguiente: «Cuarto: Representar a la Sociedad en juicio y fuera de él, ejercitando las acciones o derechos que a la misma correspondan...», sin que en lo omitido haya nada que limite o restrinja las facultades anteriormente transcritas, y asegurando el señor Vituri que dicha representación subsiste íntegramente.

Presentada en el Registro primera copia de la escritura de

poteca, se calificó con la siguiente nota : «No admitida la inscripción del precedente documento por los defectos siguientes : 1.º, no acreditarse el nombramiento de Gerente de don Ignacio Vituri Sancho por la Compañía en cuya representación comparece ; 2.º, el cargo de Gerente que ostenta el representante de la Compañía acreedora sólo le faculta para celebrar actos de administración, no pudiendo por ello aceptar hipotecas, para lo que se requiere facultad o autorización expresa, conforme al artículo 1.713 del Código civil, por ser acto de dominio. Siendo insubsanable el segundo defecto, no procede tomar anotación preventiva.»

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección, con revocación parcial del auto del Presidente, que confirmó la nota del Registrador (el del Distrito de Oriente, de Barcelona), declara que la escritura sólo adolece del defecto subsanable señalado en primer lugar, mediante la doctrina siguiente :

Que los problemas planteados en el presente recurso consisten en determinar si es necesario que justifique documentalmente su representación el Gerente de una Sociedad Anónima, si tiene facultades para aceptar hipotecas, y, caso de no tenerlas, si podría inscribirse la escritura al amparo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto al primer defecto, que el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado dispone en el artículo 165 que, cuando alguno de los otorgantes concurre al acto en nombre de una Sociedad, se expresará esta circunstancia e indicará el título del cual resulte dicha representación, y el artículo siguiente del mismo texto legal preceptúa que el Notario insertará en las escrituras o incorporará a ellas los documentos fehacientes que acrediten la representación, por lo cual la simple declaración hecha por un compareciente que afirma la subsistencia íntegra de la representación no cumple lo ordenado en los citados preceptos, ni prueba que el Gerente ejerciera el cargo en el acto del otorgamiento.

Respecto del segundo defecto, que la hipoteca establecida por voluntad unilateral, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, no debe ser consecuencia de un defecto de capacidad o representación en el acreedor, sino que debe constituirse con aquel carácter para producir los especiales efectos señalados en tales normas.

Que si los Gerentes de una Sociedad Anónima tienen en el ámbito mercantil el concepto legal de factores, según el artículo 283 del

Código de Comercio, a los que son aplicables los preceptos de la Sección segunda, título III, libro II, del mismo Código, sus facultades aparecen circunscritas en el artículo 286 de dicho Cuerpo legal y 76 de la Ley sobre régimen jurídico de las mismas, que se refieren, para delimitarlas, al giro y tráfico de la Empresa, aunque la jurisprudencia y la doctrina requieran, en general, una autorización especial para llevar a cabo actos de riguroso dominio.

Que el artículo 1.713, párrafo segundo, del Código civil, exige para hipotecar mandato expreso, y según el artículo 139 de la Ley Hipotecaria el apoderado, para constituir hipotecas, necesita «poder especial bastante», pero ambos preceptos se dirigen con preferencia al deudor, respecto de quien la constitución de hipotecas constituye indudablemente acto de riguroso dominio, y no al acreedor en el que para aceptarlas es suficiente la capacidad general para contratar.

Que en el caso discutido la aceptación de hipoteca, si bien reviste innegable trascendencia desde el punto de vista patrimonial, puede reputarse comprendida entre las facultades atribuidas con la amplitud indicada en el artículo 53 de sus Estatutos, al Gerente de «Abastecedora del Litoral, S. A.», puesto que el derecho real sirve de garantía a una deuda nacida de normales relaciones entre los deudores y la Sociedad.

* * *

Expresa el Registrador en su informe que así como al comprador puede no convenirle la compra de bienes inmuebles, o al dueño de una finca no interesarle la realización de segregaciones o agrupaciones, tampoco a un representado puede serle útil la hipoteca constituida a su favor. Y si se medita —añadimos nosotros— sobre las repercusiones que puedan traerle, mucho más... Porque hoy las inspecciones tributarias, en particular la de ese tremendo impuesto sobre la Renta, son para considerar afflictivo el más mínimo incremento patrimonial.

Sin embargo, hay que reconocer que una vez más la Dirección afrontó el problema con una visión jurídica amplia y correcta.

Aparte la tipificación de la deuda —civil o mercantil— asegurada con la hipoteca, es indudable que, como escribe GARRIGUES: «Curso de Derecho mercantil», I, págs. 355, la representación que ejerce el Factor (cuyo es el concepto legal de los Gerentes, según el artículo 283 del Código de Comercio) es una representación amplísima y

que no puede dejar de ser amplísima. Lo que, en general, distingue la representación mercantil de la civil es su exteriorización en apoderamientos típicos. En la vida civil, quien contrata con un representante debe examinar caso por caso los poderes de éste, para saber si responderá o no el apoderante, ya que lo hecho por el mandatario (apoderado) fuera de los límites del mandato (del poder, mejor dicho) no obliga al mandante (poderdante), si no lo ratifica (artículo 1.727, párr. 2.º, del Código civil).

En el Derecho mercantil, al contrario, la ley dota al poder del Factor (o Gerente) de una extensión fija (contenido típico), de modo que todo tercero pueda saber, sin necesidad de particular indagación, en qué medida queda obligado el comerciante por su Factor. Y si el Factor (Gerente) es la persona encargada de administrar y dirigir el establecimiento mercantil (art. 283 del Código de Comercio), su poder debe abarcar todo lo que el propio comerciante puede hacer, salvo lo que sea personalísimo o implique la negación de la actividad mercantil (v. gr.: venta del establecimiento): el Factor (o Gerente) es el *alter ego* del comerciante. Al tercero debe bastarle saber por el Registro que la persona con quien contrata, por ser Factor (o Gerente) de un comerciante, está dotado de un poder general, para que, sin temor a reproche de mala fe, pueda confiadamente cerrar con él todos los contratos propios de la negociación de aquel establecimiento.

Por último, hay un Considerando —3.º de los copiados, y que hemos figurado de encabezamiento— de nuestra particular estimación. Y es porque expresa y concreta el mismo lo que en diversas glosas hemos expuesto: que las leyes están escritas para casos concretos y determinados y extender —por criterios analógicos— sus normas a otros distintos para extraer deducciones en que nunca pensaron quienes los causaron, sobre expuesto, puede conducirnos a extravagancias jurídicas.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad