

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO CERRADO
EL PLAZO DE RECONSTITUCIÓN DEL REGISTRO.—LA CONSTATACIÓN DE
LA MISMA ANTERIORMENTE INSCRITA (O SEA ANTES DE LA DESTRUCCIÓN
DEL REGISTRO) EN LOS TÍTULOS DEL DEUDOR Y POSTERIORES
ADQUIRENTES DE LA FINCA, AL REINSCRIBIR ÉSTA, REFLEJADA TAL
CONSTATACIÓN EN EL FOLIO REGISTRAL, IMPLICA, MEJOR QUE UNA
MENCIÓN, LA CONFORMIDAD DE TODOS LOS INTERESADOS EN CONCE-
DERLE UN RANGO REGISTRAL A MANERA DE RESERVA AUTENTICADA.—
DESENVOLVIMIENTO DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL ENLA-
ZADA CON LA EXISTENCIA DE LA BUENA FE.—EL ARTÍCULO 17 DE LA
LEY HIPOTECARIA Y LA REINSCRIPCIÓN.

Resolución de 25 de abril de 1948 («B. O.» de 10 de octubre).

Por escritura autorizada en Madrid el 2 de agosto de 1923 ante el Notario D. Cándido Casanueva Gorjón, el Banco Hipotecario de España concedió a D. Federico Tió y Tió un préstamo de 110.000 pesetas al interés anual de 5.50 por 100, con obligación de devolver el capital prestado dentro del término de cincuenta años, a contar desde 1.º de julio de 1923, y que en garantía del referido préstamo, intereses de tres anualidades y 20.000 pesetas fijadas para costas y gastos, se constituyó hipoteca sobre una finca urbana propiedad del deudor, sita en la ciudad de Valencia, calle del Mar, número 10 moderno, antes 26, 28, 30 y 32 de la manzana 78, y cuya detallada descripción aparece en la referida escritura.

Este título fué inscrito en el Registro de la Propiedad de Oriente de Valencia, según nota estampada al pie de la primera copia de,

fecha 7 de agosto de 1923, al folio 89 del tomo 536 del archivo, libro 77 del Mar, finca número 1.524, inscripción décima, y por nota al margen de la citada inscripción se hizo constar la entrega de las 110.000 pesetas, según acreditaba el acta autorizada por el propio Notario Sr. Casanueva el 10 de agosto de 1923.

Presentada para su reinscripción en el Registro la primera copia de la escritura de constitución de hipoteca, causó la siguiente nota: «No admitida la reinscripción que se solicita del precedente documento porque la finca está inscrita a favor de persona distinta del hipotecante, que dentro del período de reinscripción acudió a reinscribir su título de dominio. No puede servir de base a la reinscripción que se pretende la mención de la hipoteca que se hace en la inscripción primera y cuarta de la finca: 1.º Porque en ninguna de ellas tenemos la fecha de la escritura que se pretende reinscribir para dar por plenamente identificada la hipoteca. 2.º Porque, aun suponiendo que la hipoteca fuera la misma, la reinscripción que ahora se hiciera no puede perjudicar a tercero sino desde su fecha, conforme al artículo 13 de la Ley de 15 de agosto de 1873, siendo contrario a este precepto cualquiera otra pretensión. 3.º Porque cerrado ya el período de reinscripción no pueden reinscribirse títulos con perjuicio de tercero que reinscribió los suyos, quedando protegido por los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria.—Valencia, 11 de julio de 1945»; y presentado nuevamente, fué calificado en los siguientes términos: «Presentado este documento con el número 595 el día 2 del actual, se reproduce la nota anterior, fecha 11 julio 1945, devolviéndose sin hacer operación alguna por las razones que la misma expresa.—Valencia, 10 diciembre 1946.»

Del certificado expedido el 3 de febrero de 1948 por el Registrador de la Propiedad del distrito de Oriente de Valencia, en cumplimiento de lo acordado por el Centro para mejor proveer, aparece que relativas a la finca hipotecada se han practicado únicamente cinco inscripciones, y prescindiendo de la segunda y tercera, por referirse a otra hipoteca, se observa que la primera es de dominio a favor del deudor D. Federico Tió y Tió; que la cuarta es de venta de la finca hecha por este señor a favor de D. Vicente Monzó y D. Ernesto Alberola, en la proporción intelectual del 65 por 100 de su valor al primero y del restante 35 al segundo, y que la última inscripción, o sea la quinta, es de venta de la pa-

ticipación del Sr. Alberola al otro condeño, por todo lo cual la finca pertenece íntegramente al nombrado D. Vicente Monzó.

Según la citada certificación, en la inscripción primera del inmueble y en el título que la motivó se hace constar expresamente «que se halla afecto a una hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España, S. A., en Madrid, en garantía de un préstamo de pesetas 110.000 que dicho Banco le hizo a D. Federico Tió y Tió por tiempo de cincuenta años, al interés del 5,50 por 100 anual, respondiendo el referido inmueble del capital prestado, sus intereses de tres anualidades y de 20.000 pesetas para costas y gastos»; en la sección de cargas, en la inscripción cuarta, se consigna también lo siguiente: «Según el Registro y el documento que inscribo, se halla afecto a la hipoteca a que se refiere la inscripción primera transmitida por inscripciones segunda y tercera; y según el documento referido (el que se inscribe), se halla afecto a otra hipoteca a favor del Banco Hipotecario de España, S. A. domiciliada en Madrid, para garantizar un préstamo de 110.000 pesetas, por el cual, y según la liquidación presentada por dicho Banco el 30 de junio de 1938, se le adeudan por capital, intereses e indemnización por reembolso anticipado, 128.486,60 pesetas, y en la inscripción quinta de venta de un condeño al otro se arrastraron las cargas de las dos hipotecas que figuran en la sección respectiva de la inscripción cuarta.

También aparece unida al recurso una certificación expedida por el Secretario general del Banco Hipotecario de España, en la que se hace constar que el único préstamo concedido por la referida entidad con garantía hipotecaria sobre la casa sita en Valencia, calle del Mar, número 10, es el otorgado a D. Federico Tió y Tió, de 110.000 pesetas al 5,50 por 100 de interés y 60 céntimos de comisión y gastos, según escritura pública autorizada en Madrid por el Notario D. Cándido Casanueva.

Interpuesto recurso, la Dirección confirma el auto presidencial revocatorio de la nota del Registrador mediante la sutil y original doctrina siguiente:

Superadas las dificultades ocasionadas por la destrucción durante la dominación marxista de los Registros de la Propiedad y agotados los plazos concedidos por el legislador para llevar a cabo la reinscripción, se impone el normal restablecimiento del ordena-

miento hipotecario, y, en su consecuencia, los artículos de la Ley Hipotecaria cuya aplicación quedó en suspenso durante el período de reconstitución, deben regir sin limitación alguna, conforme al artículo 13 de la Ley de 15 de agosto de 1873, si tratan de acogerse al Registro títulos que no lo hicieron durante el referido lapso de tiempo, sin perjuicio de que este criterio de carácter general pueda sufrir modificaciones en casos como el discutido, cuando las particularidades que se adviertan en el título que intente ingresar en el Registro y en los asientos registrales permitan la reinscripción, o cuando sea necesario reflejar en dicha Oficina los resultados de la aplicación de leyes especiales, entre otras las de 9 de septiembre y 7 de diciembre de 1939.

Que el primer defecto señalado en la nota, falta de identidad entre la hipoteca mencionada en las inscripciones primera, cuarta y quinta de la finca y la que se pretende reinscribir, fundase en que en los tres aludidos asientos no se consigna la fecha de la escritura, pero es indudable que la omisión de este dato, no exigido por la legislación como requisito de las menciones, no autoriza a negar tal identidad, toda vez que existen otros elementos de incuestionable valor que la demuestran, como son: a) resultar claramente determinados acreedor y deudor; b) ser indudable la finca sobre que se impuso el gravamen; c) Coincidir las hipotecas en el capital prestado, interés estipulado, plazo de duración y responsabilidad para costas; d) Acreditar la citada entidad bancaria que sobre el inmueble sólo ha concedido un préstamo con garantía hipotecaria, y por consiguiente existen razones suficientes para descartar la hipótesis, desestimada con acierto por el auto presidencial, de que pudiera tratarse de dos gravámenes distintos.

En cuanto al segundo extremo de la nota, que el desenvolvimiento del principio de fe pública registral, de singular importancia en todos los sistemas hipotecarios, tiene una doble actuación, que por una parte mantiene inatacable la adquisición del tercer adquirente que contrató con quien aparecía como titular del derecho, según el Registro, y por otra permite desconocer la eficacia de los títulos, derechos o gravámenes que, existentes en la realidad, no hubiesen sido debidamente inscritos, principio recogido por nuestra legislación en la forma determinada en los artículos 32 y 34 de la vigente Ley Hipotecaria.

Que con lo expuesto está íntimamente enlazada la existencia de la buena fe requerida por el Tribunal Supremo, que en sentencia de 23 de marzo de 1906 declaró que no podía invocar la protección del Registro quien tuvo conocimiento perfecto de las condiciones en que efectuó la adquisición, aunque éstas no resultaren del propio Registro, criterio inspirado en el principio ético que debe presidir toda la contratación; y si bien es cierto que la necesidad de este requisito no constaba explícitamente impuesto por la Ley Hipotecaria de 1861, sin embargo podía deducirse su exigencia a través del articulado de la misma y de su luminosa exposición de motivos, hasta el punto de que al comentar la materia uno de nuestros más insignes juristas pudo decir acertadamente: «Sobre todo en la primera parte de esta armoniosa obertura de la Ley, la adquisición de buena fe tiene la importancia de un *leit-motiv* o tema principal, que acompaña, refuerza, matiza o dirige todos los razonamientos», y, de acuerdo con esta convicción generalmente sentida, la última reforma de nuestra Ley exige, en el artículo 34, la necesidad de buena fe para que el tercer adquirente, que reúna los demás requisitos preceptuados por el citado artículo, deba ser mantenido en su adquisición.

Que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria no es obstáculo insuperable para la reinscripción, porque debe tenerse presente que la doctrina, en concordancia con la práctica hipotecaria, al examinar las impropiamente denominadas excepciones a dicho precepto, admite que cuando en un título transmisor se consigne la existencia de otro anterior no inscrito por el que se imponga un gravamen sobre la finca enajenada, si al registrar la transmisión se hizo referencia expresa al mismo, será procedente inscribir tal gravamen, aunque el título sea de fecha anterior, porque al supuesto planteado en este recurso y otros análogos es inaplicable el referido artículo, según opinión de autorizados tratadistas, alguno de los cuales sostiene que «el caso nada tiene que ver con el artículo 17, pues es un simple problema de efecto de las menciones de Derechos reales, las cuales vienen a constituir una verdadera carga de carácter registral a favor del título aún no inscrito».

Que la circunstancia de ser una hipoteca el derecho mencionado no obsta a la anterior conclusión, porque si bien existe una poderosa corriente doctrinal que niega la posibilidad de que tal

cho pueda mencionarse, e incluso sostiene que la mención indebidamente practicada no puede afectar al tercer adquirente, no ha de olvidarse que, según se expone detalladamente en los Resultados 4.^o y 5.^o, en el caso discutido se trata de una hipoteca válida oportunamente inscrita, y si bien por la destrucción del Registro desapareció el correspondiente folio, tanto el deudor, al reinscribir la finca, como los posteriores adquirentes de la misma, siempre reconocieron la existencia de la carga, reconocimiento que implica la conformidad de todos los interesados en concederle un rango registral a manera de reserva autenticada, cosa diferente de la verdadera mención, y además patentiza la imposibilidad de que los adquirentes de la finca puedan alegar eficazmente ignorancia o inexistencia de una carga consignada y reputada como vigente en todos los títulos traslativos del dominio del inmueble y en los respectivos asientos.

* * *

Puestos en el trance del funcionario calificador, hay que reconocer las dudas y prevenciones que hubieran embargado nuestro ánimo en vista del documento presentado.

Los plazos son fatales (y deben ser para que se cumplan). La Ley —art. 13 de la de 15 de agosto de 1873— no admite excepción. El que incurre en negligencia debe pagar las consecuencias de su pasividad.

Sin duda el Banco Hipotecario creería de buena fe no haber incurrido en negligencia con la mención hecha de su hipoteca por los titulares de la finca gravada. Y si a ello se añade lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado letra A de la disposición transitoria 1.^a de la nueva Ley Hipotecaria, se comprenderá que, pese a la teoría de las menciones, tenía base y fundamento su impugnación.

La Dirección, con su acostumbrada maestría, sin soslayar la antigua discusión doctrinal de la susceptibilidad o no de mencionarse la hipoteca, sienta la indiscutiblemente original teoría de que la declaración de la carga por los interesados —hipotecante y posteriores adquirentes de la finca— al reinscribirla «implica la conformidad de los mismos en conceder a aquélla un rango registral a manera de reserva autenticada...»

Con sinceridad, un tanto complicado encontramos esto.

Dice muy bien Roca (*Derecho Hipotecario*, t. I, pág. 700) que la *reserva de rango* es una atribución de puesto de prioridad a un derecho real de *constitución futura*.

En igual sentido, sin formular concepto, se produce D. Jerónimo González cuando escribe sobre la materia (*Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, t. I, pág. 450).

Dejando de lado la posibilidad o imposibilidad de admitir en nuestro Derecho la reserva convencional de rango, sus dificultades y repercusiones en caso afirmativo (véanse los citados Roca y González, y Nunbaunn, pág. 37, *Derecho Hipotecario*, traducción de Roces), el problema planteado al Centro Directivo, visto de manera simplista, parece a todas luces una mención.

No lo es, sin embargo, según declara nuestro ilustre organismo rector, y sí una *reserva especial autenticada*, puesto que la hipoteca estuvo ya inscrita y los principios de la buena fe, de la pública registral; la interpretación —exacta— del artículo 17, todo ello en concatenación lógica y brillante, lo patentizan, confirman y admiten.

No discutimos la doctrina de la Dirección (que dictada por algún Tribunal de Justicia calificaríamos de impecable), pero también nos parece prudente, razonable y hasta exacta la nota del Registrador.

REGISTRO MERCANTIL.—DADA LA AUSENCIA DE UNA REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA DE LAS SOCIEDADES LIMITADAS EN NUESTRO DERECHO, NO SE ESTIMA CONVENIENTE IMPONER CON CARÁCTER ABSOLUTO A LAS MISMAS LA NECESIDAD DE UNA RAZÓN SOCIAL.

Resolución de 3 de junio de 1948 («B. O.» de 22 de octubre).

Por escritura otorgada el 9 de mayo de 1947 ante el Notario de Huelva D. Agustín Sarasa y Zugaldía se constituyó una Sociedad mercantil de responsabilidad limitada, integrada por los miembros del grupo harinero de la provincia de Huelva D. Francisco y D. Pedro Pérez de Guzmán y Urzáiz, D. José Luis Díaz González, D. Alfonso Morales Rollán, D. Antonio y D. Loreño Barroso Domínguez, D. Benito Pérez Limón y D. José González Toruño Vázquez,

estipulando que el objeto principal de la Compañía es el transporte en camiones de su propiedad de cualesquiera mercancías que necesite el referido grupo harinero, pudiendo extender sus actividades a cualesquiera otros negocios de legítimo comercio autorizados por la Ley, que los socios, por mayoría, acuerden realizar; que la Sociedad girará bajo la razón social «Compañía Auxiliar de Suministros, S. L.» y que, según la cláusula 8.º, «la representación de la misma y el uso de la firma social, que estará constituida por la denominación de la Compañía, seguida del cargo del firmante y de su firma habitual, corresponderá indistintamente a los gerentes D. Pedro Pérez de Guzmán y Urzáiz, D. Alfonso Morales Rollán y D. Lorenzo Barroso Domínguez».

Presentada primera copia de la escritura en el Registro Mercantil de Huelva, se extendió a continuación de la misma la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento, en el que aparecen confundidos los conceptos de denominación y razón social, porque careciendo de ésta la Sociedad que por él se constituye, el proceder a su inscripción de manera voluntaria y no impuesta sujetaría al Registrador a una segura responsabilidad disciplinaria por infracción manifiesta del artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil y a una posible responsabilidad civil si, como es de temer, se provoca con ello una competencia ilícita, caso de que exista otra Sociedad de igual denominación, lo que en el momento no es posible saber por no existir Registro Central de Sociedades Limitadas. No se solicitó ni procede tomar anotación preventiva.»

Interpuesto recurso, la Dirección revoca la nota del Registrador mediante la doctrina siguiente:

Que la carencia en nuestro Derecho de una regulación específica de las Sociedades de responsabilidad limitada, así como el hecho de que su reconocimiento como Compañías de tipo intermedio entre las personalistas y las de capitales, han permitido que la práctica notarial recoja principios propios de ambas clases de Sociedades para configurar aquéllas, con mayor o menor predominio de una u otra tendencia, pero sin adscribir las a ninguno de los dos grupos, según reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, lo cual impide que se exija inexcusablemente una razón social sin más base para ello que la indicación contenida en el artículo 108

del Reglamento del Registro Mercantil, precepto que, apoyado en los artículos 117 y 122 del Código de Comercio, consintió la constitución y desarrollo de las Sociedades limitadas; si bien su concepto, naturaleza, caracteres y fines no pueden ser fijados en el reducido ámbito de un recurso gubernativo, sino que deberán ser determinados por disposiciones legislativas.

Que si en las legislaciones extranjeras podían señalarse para las Sociedades de responsabilidad limitada dos sistemas principales de organización: el germánico, inspirado en la analogía con las Sociedades de capitales, y el latino, que las asemeja a las personalistas, en la actualidad esta diferencia tiende a desaparecer, según se observa en el libro V, título V, capítulo VII, del Código civil italiano de 1942, que se aproxima a los modelos anglosajones y requiere en sus artículos 2473 y 2.475 una denominación y no una razón social para las limitadas, lo cual revela que estas Sociedades desempeñan también la función realizada por las anónimas de pequeño capital y no están vinculadas necesariamente a grupos familiares o de reducido número de socios:

Que aun cuando sería aconsejable que la denominación empleada por la «Compañía Auxiliar de Suministros, S. L.», fuera menos vulgar y más concreta y adecuada al objeto u objetos de la misma, para evitar que por su vaguedad e imprecisión no pueda dar clara idea del negocio a que dedica su actividad social, ello no parece justificar los temores expuestos por el Registrador ni respecto a que se dé lugar a una competencia ilícita que los directamente interesados podrían prevenir por los medios más idóneos para la defensa de sus derechos o acogiéndose al régimen del Registro de la Propiedad Industrial, ni en cuanto a su responsabilidad personal, aparte de que tales peligros tampoco podrían evitarse con exigir una razón social, porque no existe un Registro para las Sociedades limitadas análogo al establecido para las anónimas.

Finalmente, que el problema planteado en este recurso es igual al que motivó la resolución de este Centro Directivo de 10 de mayo de 1946, y que, por todos los razonamientos contenidos en la misma y lo anteriormente expresado, procede ratificar la doctrina establecida.

Véanse las resoluciones de 11 de agosto de 1943, 15 de enero

de 1945, 10 de mayo de 1946 y 21 de marzo de 1947; números 186, 204, 224 y 228 de esta REVISTA.

REGISTRO MERCANTIL.—No CABE RECURSO GUBERNATIVO CONTRA LAS INSCRIPCIONES PARA QUE EL REGISTRADOR, VOLVIENDO DE SU ACUERDO AL PRACTICAR AQUÉLLAS, DENIEGUE, POR LAS RAZONES QUE SE ALEGAN, LAS DEL TÍTULO QUE LAS MOTIVÓ.

Resolución de 16 de junio de 1948 («B. O.» de 29 de octubre).

En el Registro Mercantil de Valencia se presentó un escrito para que el Registrador dictase acuerdo reformando su anterior, en virtud del cual fué inscrita un acta relativa a la Junta general celebrada el 2 de abril de 1947 por la Sociedad limitada «Bernardo Gómez», en la que se acordaba remover del cargo al gestor y se creaba una Comisión Gestora interina, y denegóse la inscripción de dicha acta por adolecer de defectos, o en otro caso, tener por interpuesto el recurso ante la Dirección.

La cual, recogiendo el informe del Registrador, sienta la indiscutible doctrina siguiente:

Que el recurso gubernativo procede solamente contra las notas calificadoras de los Registradores Mercantiles por las cuales estos funcionarios suspendan o denieguen las inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales solicitadas, y no es aplicable a aquellos casos en que los títulos causaron ya sus respectivos asientos, porque éstos quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia, según expresamente dispone el artículo 18 del Reglamento del Registro Mercantil.

Que los interesados que se crean perjudicados por los asientos practicados podrán acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos o de las obligaciones qué motivaron las inscripciones correspondientes, sin que proceda en vía gubernativa estimar la petición formulada.

Dudamos pueda ofrecerse a nuestro ilustre Centro Directivo otro recurso tan sorprendente.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.
Registrador de la Propiedad.