

REVISTA CRITICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIII

Junio 1947

Núm. 229

Modificaciones hipotecarias

Generalmente se acepta la clásica enumeración de los tres elementos—sujeto, objeto y acto—que integran la relación jurídica, a los que podría añadirse, en la de índole inmobiliaria, la forma.

Y se comprende que si alguno de esos elementos sufre alteración en las relaciones jurídicas inscritas, la concordancia del Registro con la realidad jurídica presupone una modificación, que debe traducirse en un nuevo asiento.

Pero no influyen de igual manera en el Registro las alteraciones que pueden sufrir dichos elementos, ya que no toda variante del sujeto produce necesariamente una modificación registral, y en cambio, las que sufren los demás elementos causan, en general, una nueva situación hipotecaria (art. 2.º L. H.). Veámoslo.

A, menor de edad, sometido a patria potestad o tutela, llega a la mayoría de edad; B, mujer soltera, contrae matrimonio; C, incapacitado, recupera su capacidad. Las variantes de esas situaciones personales no influyen en el Registro, que sigue protegiendo la relación inscrita independientemente de las circunstancias que concurran en el sujeto, a menos que se origine como consecuencia de ellas otro acto; por ejemplo, la dote, la cancelación de la anotación de incapacidad, etc. A lo más trasciende a la calificación del Registrador cuando se otorguen actos inscribibles, y a veces incluso causan una anotación u otro asiento de mera garantía.

Y lo que sucede en las personas físicas parece darse también, y en mayor grado, en las llamadas personas jurídicas. Por ejemplo, las entidades M y N se fusionan y originan un nuevo ente, H; o

la entidad M es absorbida por N; las compañías R, S, P, Z, forman un cártel, un trust, y finalmente, una «sociedad financiera». ¿Necesariamente en estos casos se produce un acto que debe ser inscrito? Si lo origina, ¿la precisión de inscribirlo obedece a la necesidad de proteger la relación jurídica, creada a la concordancia de registro y realidad, o simplemente por exigencias formales del llamado *tracto sucesivo*? ¿Qué títulos deben contener esas relaciones registrales?

Ya se comprende que en los ejemplos citados últimamente de fusión o agregación juegan otros factores que no en el caso de que la entidad Z, que la rige su representante S conforme a las normas de su constitución, resulta después regida por el órgano F, como concurren otras circunstancias en el caso de que D, dueño de una finca, fallece, dejando un solo heredero, X; o en el supuesto de que R, declarado en concurso, pierde su capacidad de administrar en el sentido más amplio, que pasa a la entidad liquidadora de su patrimonio.

Tanto varían las situaciones, que cuando la alteración tiene un carácter predominantemente subjetivo (designación de gerentes, liquidadores, etc.), a lo más se puede originar una anotación en el Registro, sin sufrir alteración la relación dominical inscrita, y en cambio cuando la modificación afecta a otros elementos (caso de la sucesión de D a X), la inscripción, más que la protección registral, obedece a una necesidad formal, derivada de los principios llamados de *legitimación* y del *tracto sucesivo*.

Y como son frecuentes estas situaciones, examinaré algunas al través del criterio formado por la práctica registral más que en consideraciones de otro orden.

I.—LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES ANTE LA CALIFICACIÓN HIPOTECARIA.

Puede decirse, en general, que las variaciones del sujeto de la relación inscrita en sus circunstancias no trasciende al Registro sino en función de la calificación hipotecaria. Así, cuando A se emancipa por edad rige su persona y bienes (art. 320 del Código civil). Al casarse B precisa, en general, de la licencia marital (artículo 61 del Código) en lo que no resulte aclarado por los artículos 94 al 96 del novísimo Reglamento hipotecario. Al cesar la inca-

pacidad de C, la anotación que se haya podido extender en el Registro (art. 2.º, núms. 4 y 42 L. H.) se extingue. Pero en todos estos casos, aunque nada conste en el Registro, la relación inscrita surte los efectos normales que la Ley le otorga. A lo más cesará o se originará una restricción—lenguaje del Código civil—de la personalidad jurídica (art. 32), porque lo que se inscribe es el acto, el derecho, la relación jurídica, y no sólo el título, que, como veremos, siendo un mero vehículo del derecho real o del derecho protegido, sin perder su rango acrecienta sus efectos por los que le comunica el sistema hipotecario.

II.—HEREDEROS Y CAUSAHABIENTES.

Pero hay, sin embargo, situaciones «subjetivas» que trascienden de tal forma que han menester de un acto jurídico para seguir ostentando la titularidad real. Por ejemplo, el fallecimiento de uno de los cónyuges, que origina en los bienes gananciales una comunidad de tipo especial, a la que alude el artículo 144 del Reglamento hipotecario, ya sea el propio titular o su consorte (art. 166).

Claro es que en los casos de estos dos ejemplos podría decirse que el fallecimiento no afecta tanto al sujeto de la relación jurídica como al acto inscrito; del mismo modo que en el orden procesal no cabe confundir la personalidad del litigante con su falta de acción (doctrina de las excepciones dilatorias y perentorias), hasta el punto de que a veces la muerte del titular puede no impedir la disposición de sus bienes por el gerente (art. 290 del Código de Comercio y resolución de 29 de diciembre de 1914), y acaso en las mismas compañías colectivas el fallecimiento del cónyuge de uno de los socios en régimen de gananciales no afecta a la *razón social* para seguir ejecutando actos dominicales o de administración independientemente de los efectos producidos en el patrimonio particular de dicho socio.

Y ya que del fallecimiento del titular se habla, ¿la situación derivada de esta causa exige, siquiera por necesidades de orden formal, un asiento en el Registro? A, casado con B, fallece, dejando tres hijos. Para que éstos puedan vender, hipotecar o de alguna manera modificar su derecho sobre la finca ganancial G, ¿tienen que incribir su derecho mediante partición o pueden, como titula-

res civiles de esa comunidad, precisando o sin precisar su cuota matemática (art. 54 R. H.), sin acto previo, anotado o inscrito, como causahabiente del titular inscrito, disponer de dicha finca?

Esta duda, que fué objeto de diversas soluciones antes de la promulgación de la Ley y Reglamento novísimos, sigue originándolas en el Derecho vigente. Por de pronto, si el matrimonio A-B deja un solo hijo, nadie duda que éste, antes de transmitir, tiene que verificar la inscripción (art. 20 L. H.) valiéndose o no de la instancia a que alude el artículo 14 de la Ley en su párrafo tercero. Y parece natural que si en el caso de heredero único la inscripción previa es un supuesto normal de la Ley, no se alcanza el motivo de no precisarse la inscripción cuando son varios los herederos o cuando éstos concurren con uno de los cónyuges, el sobreviviente.

A este propósito Roca Sastre, en sus conocidas publicaciones, vino citando varias Resoluciones de la Dirección de los Registros, permisivas, según él, de la inscripción directamente a favor del adquirente, de actos referentes a fincas inscritas a nombre del causante, ejecutados por los herederos e interesados (comunidad conyugal) sin la inscripción previa a favor de los cedentes, que en conjunto sustituyen la personalidad jurídica del difunto.

Nunca compartí la opinión del compañero Roca Sastre, porque atendiendo al criterio legal y examinando íntegramente las Resoluciones que cita, en su mayoría, la Dirección confirma la nota denegatoria del Registrador, fundada, entre otros motivos, en la falta de previa inscripción a favor de los transferentes, y sólo en algunos de los considerandos se razona sobre la representación de la comunidad originada por el fallecimiento de uno de los cónyuges, y en cambio, en la Resolución de 29 de agosto de 1925, el Centro Directivo impone la previa inscripción de cada una de las transmisiones verificadas, aunque civilmente transmitan los causahabientes de los titulares inscritos. Una cosa es que no sea necesario inscribir a nombre del cónyuge sobreviviente el derecho que formalmente consta ya inscrito por la adquisición a título oneroso a su nombre o al del premuerto, y otra, muy distinta, que no sea necesaria la inscripción a favor de los herederos, para éstos poder realizar actos de disposición o gravamen.

Si tal inscripción no es necesaria para transmitir, tampoco lo sería para hipotecar o para vender con precio aplazado, y no cons-

tando determinadas las cuotas de cada partícipe, mal se podría cumplir lo que disponen los artículos 9.º y 11 de la Ley Hipotecaria, ni siquiera el principio formal del artículo 20, en su doble manifestación de legitimación hipotecaria y de tracto sucesivo, ni producirse la situación declarada por el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, ya que si los «propietarios o titulares respectivos pueden acordar la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de sus derechos», es visto que, si no lo acuerdan, cada copartícipe puede hipotecar su derecho... naturalmente, inscrito (art. 399 del Código civil).

Y si esta inscripción previa a favor de los herederos creemos que fué siempre necesaria, hoy, después de la declaración del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, nos parece que no puede omitirse, y sin que el contenido de los artículos 38 y 20, párrafos último y penúltimo de la Ley Hipotecaria, y 144, 166 y 213 del Reglamento Hipotecario, como excepciones que son, permitan extender a casos o situaciones diferentes los que enumeran como tales excepciones (artículo 83 del R. H.).

Se dirá que este criterio legal era viable en el régimen de la legislación anterior o más fácil que en el de la vigente, por prohibirse en ésta la inscripción del llamado derecho hereditario abstracto y permitir sólo su anotación, a menos que se presente la partición de bienes, y acaso en este aspecto se lleve razón, hasta el punto de que los autores del Reglamento Hipotecario, al regular esa anormal anotación de derecho hereditario, derivada de lo dispuesto en el artículo 42, número 6.º de la Ley Hipotecaria, desarrollaron esta novedad legislativa en los 146, 206 y 209 del Reglamento, y por cierto con una soltura a estilo flor de maravilla, más que de un día, de instantes y sólo de instantes..., si es que se han de entender estas disposiciones en el sentido de que vendiendo todos los herederos una finca inscrita a nombre de su causante, para cumplir el tracto sucesivo es permisible y serio que se extienda una anotación preventiva, que se cancela en el mismo asiento en que se haga la inscripción de compra. ¿Qué género de asiento es ese híbrido de anotación e inscripción, y si se quiere cancelación, que no se sabe si se ha de señalar con números o con letras del alfabeto? (art. 43 del R. H.).

Bien está que se prescinda de la inscripción previa a favor de

los herederos en el caso de cancelación a que se refiere el artículo 213 del Reglamento, si es que se trata de verdaderos derechos hereditarios, sin interferirse otras situaciones jurídicas, por ejemplo, la comunidad conyugal, la proveniente de una compañía disuelta, etc., ya que las excepciones tienen que limitarse a los casos claramente exceptuados, y eso que después del contenido del artículo 14 de la novísima Ley, incluso parece que el artículo 213 citado no deja de ser algo incongruente en el sistema de la Ley. Que civilmente los herederos o los causahabientes ostenten la personalidad civil de sus causantes no justifica que se haya de prescindir de las inscripciones correspondientes a cada transmisión, fuera de los casos expresamente exceptuados, porque una de las bases del sistema hipotecario español es el del tracto sucesivo, que a su vez origina el concepto de tercero que refiere el artículo 34 de la nueva Ley, y si la organización de la publicidad inmobiliaria se limitase a resumir las transmisiones con presentar todos los títulos civiles correspondientes, pongo por caso, a cien años, no por ello se engranarían en el sistema de la Ley.

III.—CAMBIO DE NOMBRES Y APELLIDOS.

Y dejando ya las modificaciones producidas por fallecimiento, examinemos otros supuestos que pueden darse y que por afectar al sujeto de la relación inscrita—titular registral—requieren un nuevo asiento. Supongamos que la persona física ABC, conocida como tal en los documentos de orden administrativo, resulta, en virtud de causa legal, llamarse XYZ (caso corriente cuando se trata de extranjeros residentes, que al naturalizarse mediante el correspondiente expediente resultan con otros apellidos o nombres, o en el caso de reconocimiento de un hijo natural inscrito con diferente nombre en el Registro Civil, o de adopción, cuando toma el apellido del adoptante). Los bienes que figuran inscritos en el Registro a nombre de ABC interesa al titular que figuren inscritos al nombre verdadero de XYZ. ¿Medio legal? ¿Nota marginal? ¿Inscripción? Desde luego que como no se trata de un error del Registro, se exige un título nuevo. ¿Cuál? ¿Sería suficiente con la certificación del Registro Civil que expresase el cambio, a la que se acompañase el título antes registrado? ¿Será suficiente la ex-

tensión de una nota marginal? Realmente, el derecho registrado no cambia. Sólo varía el nombre del MISMO titular. ¿Y qué cabe hacer en el caso de cambio de apellidos a que se refieren los artículos 69 al 74 del Reglamento de 13 de diciembre de 1870, sobre ejecución de la Ley de Registro Civil? Creemos que, como en el caso anterior, lo procedente es la extensión de nota marginal.

Y, sin embargo, el Reglamento Hipotecario, en su artículo 51, exige que se exprese «el nombre, apellidos, estado civil, según aparezcan en el título, sin que sea permitido al Registrador, ni aun con acuerdo de las partes, añadir ni quitar ninguna circunstancia». Y como los asientos practicados en el Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (art. 1.º L. H.), y el Registrador, una vez extendidos, no puede alterarlos ni rectificarlos, fuera del caso de que adolezcan de errores rectificables, es visto que el cambio de nombre requiere un nuevo título y otro asiento que no altere el anteriormente extendido, aunque lo complementa.

IV.—EL ESTADO CIVIL.

Aunque no sea muy corriente, puede darse el caso de que no por error del Registro, sino por el sufrido en el título, figure un estado civil diferente del que realmente corresponda al inscribiente. ¿Cómo se debe hacer constar esta variación en el Registro? ¿En virtud de qué título? No es difícil justificar el estado de una persona cuando se dice que está soltero si se demuestra con la correspondiente certificación del Registro Civil que se hallaba casado o viudo el día en que se celebró el acto o contrato inscrito; pero ya no es cosa tan sencilla demostrar que quien figura como casado se halle soltero, porque el hecho de no presentar acta de matrimonio no significa que no se esté casado, y la obligación impuesta por la legislación civil de que al margen del acta de nacimiento figuren las variaciones que sufra el interesado no suele tener efectividad en la práctica. Creemos, de todas maneras, que por medio de acta de notoriedad (art. 209 del Regl. del Notariado) se puede subsanar el error y en el Registro extender nota marginal, ya que no cabe inscribir de nuevo el mismo título, a menos que por medio de otra escritura de la misma naturaleza que la inscrita y en la que inter-

vengan todos los contratantes otorguen otro nuevo documento, que produciría sus efectos en el Registro desde la fecha de su presentación.

V.—EL RÉGIMEN MATRIMONIAL.

Suele tener interés en la práctica la influencia del régimen matrimonial cuando se trata de extranjeros o aforados. Por ejemplo, una mujer española casada con portugués (régimen de comunidad jurídica) residente en España adquiere una finca con dinero propio. Si el Notario no hace constar el régimen económico del matrimonio, la transmisión hecha por el esposo, o en el caso de fallecimiento por la viuda, aplicando las normas de la sociedad de gananciales castellana originaría un acto nulo. Si el matrimonio A-B, que se rige por las disposiciones del Fuero de Bailío, adquiere en Gijón una finca sin expresar el régimen de comunidad, provoca una falsa situación en el Registro, que exige un nuevo título para revalidarlo.

Y en estos supuestos y otros semejantes que pudieran darse, ¿qué clase de asiento es el procedente? Ni la Ley ni el Reglamento tratan directamente de estos extremos. Pero toda vez que el artículo 92 del Reglamento permite extender nota marginal para hacer constar en el Registro que los bienes inscritos como de la propiedad de uno de los cónyuges, cuando el régimen matrimonial es el de comunidad, es suficiente, debe considerarse que por tal medio deben hacerse constar las circunstancias que modifican las personales de la relación inscrita en los casos indicados, y sin perjuicio de que al verificarse la primera transmisión se acredite en la forma que sea adecuada la realidad del contenido de la nota marginal extendida, ya que aquellos hechos que implican una modificación del fondo del asiento no pueden alterar el contenido de la inscripción, que produce efectos según su texto.

También la nota marginal, según se deduce de los artículos 254 y 265, sirve para hacer constar el carácter de bienes dotales inestimados y de reservables por efecto de los correspondientes procedimientos, y conforme al 189, también del Reglamento, es el medio adecuado para expresar los hechos que impliquen modificación de los derechos inscritos; pero hay que sobreentender que sólo surten efectos ya contra el inscribente, ya contra otros interesados si fueron parte en los respectivos títulos que las originan. Lo contrario

equivaldría a permitir que por un simple hecho se alteren los efectos propios del asiento, cuya modificación sólo se puede llevar a cabo con el consentimiento de los titulares o mediante resolución judicial obtenida legalmente.

VI.—PERSONAS JURÍDICAS.

Nuestro Código civil enumera fundamentalmente dos grupos de personas jurídicas: Corporaciones, Asociaciones y Fundaciones de interés público, distinguiendo la Iglesia de los establecimientos de Instrucción y Beneficencia, y Asociaciones de interés particular, fundamentalmente regidas por las disposiciones relativas al contrato de sociedad (arts. 35 al 38 del Código civil).

Y como posteriormente la evolución social y jurídica distingue las Mutualidades y Cooperativas, que ya el Código de Comercio excluía de su regulación cuando no se dedicaran a actos de comercio extraños a la mutualidad ni se convirtieran en sociedades a prima fija (art. 124), de hecho tenemos personas jurídicas de interés particular que no se rigen por las disposiciones del contrato de sociedad (art. 36 del Código civil). Y así sucede, como resulta de la siguiente enumeración, que se hace sólo por vía de ejemplo:

a) Las Sociedades cooperativas (Ley de 2 de enero de 1942), cuya personalidad surge del mero hecho de aprobar e inscribir en el Ministerio de Trabajo sus estatutos.

b) Las Mutualidades o Montepíos (Ley de 6 de diciembre de 1941).

c) Las Cajas de Ahorros, que son entidades benéficas dependientes del Ministerio de Trabajo, reguladas por los Estatutos de 1926, 1929 y 1933, como veremos.

ch) En cierto sentido, algunas entidades concesionarias de monopolios, servicios públicos o no, con o sin la intervención del Estado o de un ente administrativo, como la Compañía Telefónica Nacional, R. E. N. F. E., Monopolio de Petróleos, etc., y muchos consorcios que efectúan o cumplen determinados fines con la aportación del Estado y cuya enumeración sería prolija y no de este lugar.

Las personas jurídicas pueden experimentar modificaciones, de las que unas trascienden al Registro, provocando los correspondientes asientos, y otras que carecen de efectos hipotecarios.

Citaremos unos ejemplos:

El término municipal de A. se anexiona al Ayuntamiento de P.

La Sociedad anónima F. fué absorbida por la comanditaria M.

Las Cajas de Ahorros de G. y O. se fusionan y originan la Caja de Ahorros regional A.

Las Sociedades mercantiles A, B, C forman un cártel para la baja de precios de sus productos.

Las Compañías M, N se gobiernan por el Concerno P.

Las Anónimas E, F, productoras de automóviles, forman el Trust G.

Las también Anónimas P, Q, R forman el ente llamado Holding Company (Sociedades financieras).

Y la Colectiva Z, X y Compañía admitió al socio M en sustitución de N, que se separó de la Compañía.

VII.—EFECTOS DE ESTAS MODIFICACIONES EN EL REGISTRO.

¿Se derivan de todas estas modificaciones actos con trascendencia registral?

En el caso de la Colectiva, siendo la misma persona jurídica, aunque con otros socios, no trasciende al Registro, porque tan colectiva es la Z, X y Compañía con unos socios que con otros. Sin embargo, si se alterase la razón social, por ejemplo, si Z se separase y le sustituyese V, la entidad se denominaría V, X y Compañía, y en los índices del Registro y en el fondo del asiento, de no modificarse el registro, seguiría figurando la razón social antigua.

Generalmente, en el llamado *grupo comercial*, en el cártel y en el Concerno se operan direcciones económicas determinadas sin pérdida de la independencia jurídica de los entes así concertados y no implican modificaciones, por lo que ni en el Registro Mercantil ni en el de la Propiedad surten efectos tales organizaciones; pero tanto en el trust como en el caso de las *Sociedades financieras* (Holding Company), que presuponen una nueva organización jurídica (la última combinación es una Sociedad de sociedades), como afirma Trías de Bes en su interesante trabajo «Los consorcios de industriales», publicado en *Revista de Derecho Privado* (núm. 360), provocan modificaciones que deben constar no sólo en el Registro Mercantil, sino en el de la Propiedad, cuando entre los bienes

aportados figuran inmuebles. En aquél provocarán una inscripción (artículos 112 y 116 del Regl. Regis. Merca., y arts. 119 y 21 del Código de Com.), y en éste otra inscripción mediante la presentación de la escritura exigida por disposición expresa del artículo 119 del Código de Comercio.

En el caso de la anexión de un Municipio por otro, la Orden ministerial recaída en el expediente, tramitado conforme a los artículos 10 y siguientes de la Ley Municipal de 31 de octubre de 1935, acompañada de la escritura o del título que motivó las inscripciones a nombre del Municipio A., serán los títulos que producirán la inscripción a nombre del Municipio P. Pero ¿y qué clase de asiento es el que corresponde hacer en el Registro? ¿Inscripción? ¿Nota marginal? Realmente, el Municipio P. adquiere los bienes que correspondían al anexionado A., y en este sentido y conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, parece necesaria la inscripción, sobre todo después de la redacción del texto en la Ley de 1946, ya que P. no obra como órgano de representación de intereses ajenos, sino como titular efectivo y permanente. Y si la inscripción a nombre de A. se verificó por escritura pública (art. 1.280 del Código civil, pues se trata de una persona jurídica corporativa), ¿se exigirá el otorgamiento de escritura por P.? En principio, la transmisión del derecho inscrito provoca la extinción de la titularidad del sujeto de la relación inscrita (sin perjuicio de los demás efectos de los asientos que preceden al vigente, que no se extinguen, y antes bien, son los que dan fuerza hipotecaria a los siguientes, artículo 34 L. H.) una vez registrada la transmisión; y como los títulos que provocan extinciones de derechos son, en general, de la misma naturaleza que los que causaron el asiento que los legitima (artículos 82 L. H. y 173 y sigs. del R. H.), si el Ayuntamiento A. inscribió por medio de escritura, pudiera sostenerse que, en tal caso, P. la precisara también. Pero no es así, porque: a) En el Registro son inscribibles los títulos expedidos por el Gobierno y sus agentes (art. 3.º L. H.); b) Una anexión administrativa como la fusión de Sociedades ofrece características muy parecidas a la sucesión con heredero único (arts. 14 L. H. y 82 R. H.); c) Los títulos declarativos que no contradicen el Registro son inscribibles (artículo 103 del R. H.).

Estas mismas reglas creemos que pueden aplicarse al caso de

los bienes inscritos a nombre de una Casa religiosa (canon 531 del Código Can.) que se anexiona a otra por orden del Superior legítimo, pero sustituyendo la Orden ministerial por el correspondiente documento fehaciente expedido por la autoridad eclesiástica (art. 35 R. H.).

En cambio, en el caso de la Compañía anónima F., absorbida por la Comanditaria M., el título debe ser la escritura pública, porque la absorción no puede llevarse a cabo sino por tal medio (artículos 116 y 119 del Cód. de Com.; 115, 116 y 139 del Reglamento del Reg. Merc., y 3.º L. H.). Y naturalmente, en el Registro se provoca una inscripción, ya que la Compañía M. es titular del derecho inscrito y no órgano temporal representativo de intereses ajenos, en cuyo caso la inscripción anterior seguiría vigente (artículo 383 del R. H.). Por eso la Resolución de 22 de julio de 1916, revocando la nota del Registrador de Valmaseda, acordó la inscripción de actos relacionados con una Compañía colectiva transformada en anónima, y hoy la inscripción es tanto más exigible cuanto que conforme a los artículos 120 a 122 del Reglamento del Registro Mercantil, y Orden de 28 de abril de 1925, los inmuebles aportados a las Compañías mercantiles tienen que figurar inscritos a nombre de las mismas. También en este sentido es muy interesante la Resolución de 21 de julio de 1943, que razona en uno de sus considerandos la inscripción del Sindicato de obligacionistas hipotecarios de una Compañía, aunque haya rechazado la cancelación, llevada a cabo por tal Sindicato por no haberse acomodado a las normas legales y convencionales de su fundación.

VIII.—LAS CAJAS DE AHORROS.

Examinemos el caso de las Cajas de Ahorros G. y O., fusionadas en la nueva Caja de Ahorros llamada A.

Estamos asimismo ante una persona jurídica de interés particular y que no se rige por el Código de Comercio, sino por disposiciones de orden administrativo, tanto en su fundación como en sus modificaciones posteriores.

Sabido es que el ahorro popular en España, como afirmaba el Ministro de Trabajo, Sr. Aunós, en la exposición del Decreto de 9 de abril de 1926, se venía practicando sin garantía técnica de ningún género, sin fines prácticos las más de las veces y en condi-

ciones de riesgo que ocasionaron incalculables desastres, y para obviar todos esos inconvenientes y ordenar un aspecto tan importante de la vida nacional se publicó dicho Decreto, modificado por el importantísimo Estatuto de las Cajas Generales de Ahorro Popular y de las entidades particulares de ahorro de 21 de noviembre de 1929, del mismo Ministro de la Dictadura, y del que se segregó, por Decreto de 14 de marzo de 1933, el «Estatuto para las Cajas de Ahorro Popular», que rige actualmente, fuera de pequeñas modificaciones posteriores.

Conforme a las dos primeras disposiciones, que fueron convalidadas por el Decreto de 15 de abril de 1931 sobre revisión de la obra legislativa de la Dictadura, las entidades de ahorro, que hasta entonces se regían por las Leyes de Sindicatos agrícolas de 1906, Pósitos de 1907, Asociaciones de 1887 o por el Código de Comercio, se puede decir que se clasifican en dos grupos: a) Las que adoptan la forma de Compañía mercantil, que se regulan por el Código de Comercio en cuanto a su constitución y modificación, sin perjuicio de la intervención estatal a través del Ministerio de Trabajo; y b) Las que se constituyen como Mutualidades, Cooperativas, Sindicatos, Cajas Rurales, etc., etc., que se regulan por leyes diferentes del Código de Comercio en cuanto a su constitución, funcionamiento y modificación, sin exigir escritura pública, a diferencia de lo que sucede con las Compañías mercantiles.

Y aun cabe, acaso, distinguir una tercera especie de entidades de ahorro, que son las creadas por Ayuntamientos y Diputaciones y avaladas con sus respectivos ingresos, que siguen las normas de orden administrativo aplicables a dichas Corporaciones y que tampoco requieren el otorgamiento de escritura pública ni la inscripción en el Registro Mercantil, aunque sí en el Ministerio de Trabajo.

Todas las instituciones de ahorro pertenecientes a cualquiera de los dos o tres grupos expresados tienen que someterse a las disposiciones de los Estatutos de las Cajas Generales de Ahorro Popular y de las entidades particulares de ahorro de 1929 y modificaciones posteriores, y requieren la aprobación de sus Reglamentos o Estatutos por el Ministerio de Trabajo e inscripción en el Registro especial, desde cuyo momento funcionan legalmente (artículo 25 del Estatuto especial de las Cajas de Ahorro Popular

de 1929 y 8.º del Decreto de 14 de marzo de 1933). También las agregaciones, transformaciones o fusiones deberán ser autorizadas por el Ministerio de Trabajo, conforme a los artículos 11, 12 y 13 del Estatuto de 1933, que no requieren el otorgamiento de escritura, como lo exigía el Decreto de 1929, para formalizar la transferencia de negocios o cartera mediante cesión, en cuya virtud la cesionaria debe sustituir plenamente a la cedente en los derechos y obligaciones que le incumban (art. 29 del Estatuto de 1929).

Como se ve, esta clase de personas jurídicas surgen a la vida del Derecho mediante el cumplimiento de las disposiciones que les son aplicables (leyes de Asociaciones, Sindicatos, Pósitos, Municipal, Provincial, etc., etc.; Código de Comercio) y la inscripción en el Registro especial del Ministerio de Trabajo, desde cuyo instante «su personalidad empieza» o la tienen propia, independiente de la de cada uno de sus asociados (art. 35 del Código civil).

Se regula por lo dicho en la legislación vigente la fusión y agregación de las Cajas de Ahorros y la cesión de su cartera, y aunque la naturaleza de esos actos modificativos es materia que separa a los autores, por la complejidad de problemas que suscita, sobre todo en cuanto chocan con los principios reguladores de la llamada asunción de deuda (novación por sustitución del deudor), hasta el punto de que en la legislación comparada se advierten diversas tendencias para coordinar las exigidas por el novísimo Derecho corporativo con la concepción clásica del Derecho de obligaciones, evidentemente trascienden al Registro de la Propiedad.

Sin entrar en el interesante estudio de la fusión de las Sociedades, porque otro es el objeto que perseguimos, «la doctrina moderna viene sosteniendo que la fusión se produce por sucesión a título universal (*successio in universum ius, in omne ius, in ius, per universitatem, in universa bona*) de la Sociedad nueva o supérstite en el patrimonio de la Sociedad o Sociedades disueltas», como afirma Rodrigo Uría en su interesante trabajo «La fusión de las Sociedades mercantiles en el Derecho español», publicado en *Revista de Derecho Mercantil* (marzo-abril 1946).

Se origina, por tanto, un nuevo ente, y, conforme al principio del tracto sucesivo registral, la aportación de bienes inmuebles al mismo por disolución de los anteriores (casos de fusión o absorción) debe constar en el Registro (art. 20 L. H.).

¿Y cómo se puede verificar esa inscripción en el Registro cuando la fusión no requiere escritura pública? Ya se dijo que tanto la fusión como la absorción y cesión de cartera necesitan de la aprobación ministerial, y para ello es necesario que conste el inventario en el Registro especial y la publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, además de otros requisitos (art. 29 de los Estatutos de 1929); y a la vista del artículo 82 del nuevo Reglamento Hipotecario, que desenvuelve el párrafo tercero del artículo 14 de la Ley, ¿podría admitirse que presentando el nuevo ente los correspondientes documentos administrativos de su existencia y certificación del Registro especial del Ministerio de Trabajo en que consten los inmuebles que pasan de una Caja de Ahorros a otra, se verifique la inscripción como se haría en el caso de heredero único? ¿Cabe equiparar la sucesión especial que se produce en los casos de fusión a que alude el Sr. Uría, a la sucesión hereditaria de nuestro Derecho privado, de tal manera que el nuevo ente resultante A. es un heredero, al estilo del que nos define el artículo 660 del Código Civil, de las Cajas fusionadas G. y O.?

Aunque teóricamente se habla de sucesión en el caso de fusión, no parece que en el actual estado del Derecho esa fusión sea lo mismo que la confusión de patrimonios entre el causante y el heredero. Que el progreso del Derecho Corporativo exija un cauce para dar salida a sus exigencias de orden social y que entretanto no se acepte una nueva concepción jurídica que se asimile a la herencia, no quiere decirse que en el porvenir no tenga sus propios desenvolvimientos aquel Derecho Corporativo y que entretanto viva de prestado a la sombra de las doctrinas elaboradas en el transcurso de los siglos por los cultivadores del Derecho Civil, como durante tantos años vivió el Derecho Mercantil al amparo de los conceptos civiles. Por eso es más conforme a la índole del Registro del sistema hipotecario, en el que son básicos los artículos 1.280 del Código Civil y el 3.º de la Ley Hipotecaria, que se hable de una analogía en cuanto al fondo, pero respetando lo que de excepcional hay en la contratación de inmuebles, y por ello, para inscribir en el Registro de la Propiedad los que pertenecían a los entes fusionados, la Caja de Ahorros A. debe otorgar escritura pública declarativa, o bien, en el caso de verificar un acto de dominio sobre ellos refiriendo los antecedentes de la fusión, soli-

citar la inscripción a su nombre como requisito previo a la de dicho acto dominical. Justo es decir, sin embargo, que constando aprobada la fusión por Orden ministerial y el inventario de los bienes de las entidades absorbidas, una certificación de tales extremos, expedida con relación al contenido del Registro del Ministerio de Trabajo, aproximaría mucho ese título a los auténticos expedidos por el Gobierno o sus agentes, de que nos habla el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, que es otra de las clases de titulación ordinaria hipotecaria.

IX.—CIRCUNSTANCIAS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EN EL REGISTRO.

El artículo 9.º de la Ley Hipotecaria se refiere tanto a las personas físicas como a las jurídicas, y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, si bien en su regla 9.ª expresa las circunstancias que deben constar en cuanto a las personas jurídicas, lo hace con tal brevedad que difícilmente, ateniéndonos a su letra, podríamos conocer la naturaleza y la finalidad de las personas colectivas. Estas advienen a la vida del Derecho no para desempeñar la función que cualquier ser humano cumple en la vida, sino para realizar una determinada actividad que las caracteriza. Si en el Registro figura como titular la Compañía X Y Z y Compañía, domiciliada en Gijón en la calle Corrida, número 200, pongo por caso, representada por su gerente MN, bien poco diría el asiento para individualizar a ese ente colectivo; pero si en cambio se añade «constituída por los socios X, Y, Z, H, colectivos, por escritura inscrita en el Registro Mercantil de la provincia, folio ... del libro ..., hoja número ..., por ... años, y que persigue entre otros objetos la producción de maquinaria eléctrica», no habrá dificultad para que los terceros puedan distinguirla, como por las circunstancias personales exigidas respecto a las personas físicas individualizamos a éstas.

X.—OTRAS MODIFICACIONES HIPOTECARIAS.

Examinamos, entre los múltiples casos que pueden darse, algunos que modifican el sujeto de la relación inscrita.

Pero como decíamos al principio, el sujeto es sólo uno de los elementos de la relación, inseparable de ella como los otros dos, y,

sin embargo, al expresar la Ley Hipotecaria en su artículo 2.º que en el Registro se inscribirán los títulos que *modifican* otros derechos, no se refiere ciertamente a los aspectos examinados ni tampoco a la modificación del título en sí, sino del derecho, del objeto, *que es lo que se inscribe*, hasta el punto de que el Registro se lleva por fincas y no por personas ni títulos, como en otra ocasión exponremos, por lo que el enunciado del Título primero de la Ley y del Reglamento sería más exacto si dijera: «Del Registro de la Propiedad y de los derechos sujetos a inscripción.»

Cierto afán de no exponer la índole del sistema hipotecario, deformando su contenido dentro de conceptos formales del Derecho Civil referentes a los medios de prueba de las obligaciones, llevó a la contradictoria conclusión de que lo que se inscribe en el Registro es el título, que el derecho nace fuera del Registro, y otras más, que algún día examinaremos. Título y persona acaso sean, dentro de lo que es el Derecho hipotecario o inmobiliario, conceptos subordinados al derecho inscrito y meros vehículos de la manifestación social y económica del de propiedad. Reconocido éste, tan derecho es si mediante un título se atribuye a un sujeto, como si título y sujeto dejan de serlo (casos de prescripción, reivindicación, caducidad, resolución, etc.). Tan billete de Banco es el documento al portador, ya esté en mi cartera, ya esté abandonado en el desierto. La fuerza del billete arranca de la solvencia del Banco emisor, como la propiedad arranca del *principio de la legitimación* que confiere el Registro—no la voluntad de las partes—, y que por otro *principio*, el *del tracto*, se atribuye por un título que se inscribe por constar previamente formalizado el del transferente o mediante otra formalidad, que se inspira en una objetividad real de derecho. Y no es esto mero juego de palabras. Históricamente se sostuvo que el Sol giraba alrededor de la Tierra, y aun decimos que el Sol sale a tal hora; pero actualmente la Ciencia dice otra cosa. ¿Estaba en lo cierto Tolomeo y se equivocó Copérnico? ¿Será que arranca de los planetas la fuerza cósmica, que mantiene al Sol confinado entre ellos, o será al revés, que esa energía parte del Sol y mantiene el equilibrio del sistema, como demostró el filósofo y matemático de Thorn?

A. RÍOS MOSQUERA

Registrador de la Propiedad.