

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EL REGISTRADOR, EN PRESENCIA DE UN MANDAMIENTO JUDICIAL QUE ACREDITE LA EXISTENCIA DE INDICIOS RACIONALES DE QUE, CON OCASIÓN DEL TÍTULO PRESENTADO, SE HA PERPETRADO UN DELITO QUE ORIGINA LA FORMACIÓN DE UN SUMARIO, ORDENÁNDOLE, EN CONSECUENCIA QUE SE ABSTENGA DE REALIZAR OPERACIÓN ALGUNA EN EL REGISTRO, DEBE PRESTAR EL DEBIDO ACATAMIENTO AL MANDATO JUDICIAL, COLABORANDO CON SU ACTUACIÓN AL ESCLARECIMIENTO DE LOS HECHOS ; PERO EXTENDIENDO EN TODO CASO EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN PRORROGABLE POR MEDIO DE LA NOTA PREVENIDA EN EL ARTÍCULO 82 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, QUE PROTEGERÁ CUMPLIDAMENTE LOS DERECHOS DEL PARTICULAR Y LOS CONSERVARÁ VIGENTES HASTA LA TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

*Resolución de 2 de diciembre de 1944. «B. O.» del 16 de enero de 1945.*

Los antecedentes de esta Resolución son idénticos a los de la de 16 de noviembre próximo pasado, que aparece extractada en el número 199 de la Revista, al que nos remitimos.

Ahora bien ; presentado en el Registro de Estepa el testimonio del auto de adjudicación expedido por el Secretario de la Sala de la Audiencia de Granada, bajo el número 1.310 al siguiente día, y con el número 1.311 de orden, se presentó un mandamiento por virtud del cual el titular de dicho Registro estimó no procedía practicar operación alguna del citado testimonio, porque en el mandamiento se *advierte* a la Oficina la posible existencia de un delito

causado en las diligencias procesales de que trae causa el testimonio del auto de adjudicación que se pretende inscribir, «y al mismo tiempo se ordena» que se adopten medidas conducentes a evitar una situación registral que hiciera posible el logro de los punibles fines perseguidos por el apuntado delito; por lo que, y por analogía con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento, consignó el Registrador que debía abstenerse de efectuar operación alguna, ni aun de la calificación, y remitir el título debatido a la autoridad judicial, con mención de esta circunstancia al margen del asiento de presentación.

Entablado recurso, la Dirección, confirmando el auto apelado, que ratificó la nota del Registrador, y después de poner de relieve las dos aspiraciones contrapuestas y antagónicas que aparecen en el recurso: de una parte, la defensa del interés público en el procedimiento criminal, y de otra, el deber en que se encuentra el Registrador de admitir la documentación presentada y calificar los títulos inscribibles, y teniendo en cuenta las excepciones que al automatismo y rigor de ese principio se encuentran en los artículos 101 y regla segunda del 393 de la Ley Hipotecaria, y en los 29, 79 y 89 de su Reglamento, y lo dispuesto en el 335 de la Ley de Enjuiciamiento criminal, la Dirección, repetimos, sienta como regla o doctrina la que aparece en las palabras del enunciamiento.

#### REGISTRO MERCANTIL.—TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDAD REGULAR COLECTIVA EN SOCIEDAD ANÓNIMA.

*Resolución de 15 de diciembre de 1944. «B. O.» de 2 de febrero de 1945.*

El Notario de Bilbao D. Maximino Miyar y Miyar autorizó el 27 de marzo de 1944 una escritura de transformación de Sociedad mercantil regular colectiva en anónima, con ampliación de capital, en la que compareció: Don E. L. B., en representación de la Sociedad regular colectiva «Pedro Zuazo y Compañía», constituida por escritura de 9 de abril de 1904, modificada por otra de 2 de marzo de 1906, y expuso: Que la Sociedad de referencia tenía un capital aportado ya de 85.000 pesetas; que estaba integrada

por varios socios, que se relacionan, así como sus respectivas participaciones; que el artículo 10 de los Estatutos sociales establecía que la Sociedad no se disolvería por muerte de uno o más socios, sino que continuaría con los socios sobrevivientes y con la legítima representación del socio o socios fallecidos, y, en su consecuencia, se habían verificado varias transmisiones de distintas cuotas sociales, como la de don D. de A., del 10 por 100, en la que le sucedieron sus hijas doña P., doña J. y doña J., a razón de tres enteros y treinta y tres céntimos por ciento cada una, según escritura de protocolización de operaciones particionales de 8 de julio de 1939, ante el Notario D. Manuel María Gaitero. pendiente de inscripción en el Registro mercantil, por la que la Sociedad colectiva se hallaba integrada en la actualidad por las personas que en la escritura se mencionan; que con el transcurso del tiempo, el desarrollo del negocio rompió el equilibrio entre la cifra del capital y el patrimonio social, y para establecer la correspondencia entre estas cifras y atendidas las condiciones actuales del signo monetario era necesario un capital superior y una nueva forma orgánica, que se satisficiera plenamente con la Sociedad anónima; que por lo expuesto, la Junta general de socios, celebrada el día 5 de enero de 1944, hallándose presentes o representados todos los socios, habían acordado: a) Transformar la Sociedad regular colectiva en mercantil anónima; b) Aumentar el capital social de 85.000 pesetas a 250.000; c) Aprobar el estatuto que regularía el funcionamiento de la Sociedad, y d) Autorizar al Sr. L. para desempeñar su cometido pudiendo modificar por sí solo el estatuto, nombrar el Consejo de Administración y el gerente, distribuir las acciones y otorgar los documentos necesarios, por lo cual el compareciente, cumpliendo el mandato, declaraba que se transformaba la Sociedad «Pedro Zuazo y Compañía» en Sociedad anónima, aumentaba su capital en la cuantía ya expresada y afirmaba que el funcionamiento de la misma se regularía por el referido estatuto, según resultaba de la certificación expedida el 9 de marzo de 1944 por D. J. R., secretario en funciones, con el visto bueno del Sr. A. G. y G., presidente de la Junta de socios;

Los Estatutos sociales que figuran en la escritura de transformación de referencia constan de once títulos y treinta y tres ar-

títulos, y de ellos aparece que la Sociedad tendría por objeto la explotación de canteras de piedra y minerales, así como cualquier otra operación o asuntos relacionados con esta industria o materias que el Consejo de Administración estimara convenientes; que el capital social de 250.000 pesetas estaría representado por mil acciones nominativas de 250 pesetas cada una, de las que 577 se ponían inmediatamente en circulación y las restantes quedaban en cartera y serían puestas en circulación en el tiempo y modo que acordase la Junta general ordinaria; que la Sociedad sería regida y administrada por la Junta general de accionistas, el Consejo de Administración y la Gerencia cuya formación y atribuciones se determinan; que los títulos 10 y 11 versan sobre normas adicionales y transitorias, y en el primero se hace constar que el importe del activo social líquido, según balance de situación al 31 de diciembre de 1943, importa 101.495 pesetas, el capital aportado en metálico 40.005 pesetas y el total del capital desembolsado 141.500 pesetas, concretándose la cuantía y forma de las aportaciones de varios socios y los dividendos pasivos correspondientes a las acciones cuya numeración se detalla, las cuales serían desembolsadas por sus titulares en el tiempo y modo que el Consejo de Administración acordase; que los socios, teniendo por celebrada la primera Junta general de accionistas, por unanimidad eligieron los consejeros, quienes aceptaron sus cargos y se posesionaron de los mismos y constituidos en primer Consejo de Administración designaron para presidente a D. J. de A. G. y G. y para gerente a don G. B. A.; que la reserva legal pasó íntegra a la nueva Sociedad y con el mismo carácter; que siendo los socios los mismos, sus derechos en relación con ella no han de sufrir variación, pues la persona social es la misma y sólo cambia la forma; que quedaron hechas las aportaciones de capital *in natura* y en metálico en la proporción consignada y transferida la propiedad a la Sociedad; que la S. A. Pedro Zuazo y Compañía, haciendo honor a la solvencia de la mercantil colectiva Pedro Zuazo y Compañía, respondería ante tercero de todas sus obligaciones a la vez que se subroga en todos sus derechos, haciéndose cargo del activo y pasivo social de la misma, según el citado balance de situación que se incorpora, y que tal era el sentido que se daba a la transformación de Sociedad sin perjuicio de las disposiciones de los Códigos de Comercio y civil sobre prescrip-

ción, en cuyos términos quedó constituida por vía de transformación la S. A. de referencia ;

Entre los documentos unidos a la escritura figura con el número 2 el balance de situación al 31 de diciembre de 1943 de la Sociedad «Pedro Zuazo y Compañía», en el que aparece un activo de 170.633,86 formado entre otras partidas por disponibilidades, inmovilizado y primeras materias, y el pasivo en el que constan pesetas 85.000 de capital y 16.495 de fondo de reserva, que con las partidas de cuentas corrientes, pendientes de pago, Barquín, beneficios de 1943 y entregado a cuenta, arroja un total de 170.633,86 ;

Presentada la escritura en el Registro mercantil de la provincia de Vizcaya fué calificada por nota del tenor literal siguiente : «No admitida la inscripción de este documento por las siguientes razones : 1.<sup>a</sup> No aparece inscrita la participación de los herederos de D. D. A. B., que sin duda han actuado en la Junta de socios. 2.<sup>a</sup> Porque el artículo 6.º y los títulos 10 y 11 del nuevo Estatuto tienen carácter de estipulaciones del contrato de Sociedad, pero no de preceptos de la Carta Social, y así se confirma con la lectura del artículo 13, que se refiere precisamente a acciones en circulación y nombramiento del primer Consejo. 3.<sup>a</sup> Porque el balance que se inserta arroja un activo de 170.633 pesetas 86 céntimos, diferente del que figura en el artículo 31, ambos referidos a la misma fecha. 4.<sup>a</sup> Porque se confunden y mezclan indebidamente conceptos opuestos en una contabilidad, como son Activo y Capital, por cuya razón no puede sumarse el activo antiguo y el nuevo capital aportado. 5.<sup>a</sup> La expresión de aportación en activo social es incorrecta, porque un activo social nunca es de los socios, sino de la Compañía, habiéndose expresado ya la participación de los fundadores en el capital de la antigua Sociedad. 6.<sup>a</sup> La diferencia entre el capital en circulación y el desembolsado resulta ser de 2.750 pesetas, cuya cifra no es la parte no desembolsada de las 19 acciones en esta situación, sin que tampoco sea admisible el diferente trato que se da a los socios en la liberación de sus acciones.»

Interpuesto recurso de reforma y subsidiariamente de apelación por el Notario autorizante, la Dirección, con revocación parcial del acuerdo apelado, declara que la escritura no se halla extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales por adolecer del defecto señalado en el número 4 de la nota recurrida,

que puede ser subsanado mediante nueva escritura de aclaración.

Considerando que del análisis detenido y minucioso de la escritura y transformación se deduce: 1.º Que se emitieron 1.000 acciones, de las cuales se han puesto en circulación 577 y de ellas 558 totalmente liberadas, que importan 139.500 pesetas y 19 acciones con desembolsos parciales que suman 1.750 pesetas, o sea, en total, 141.250 pesetas, cantidad que no es igual a la suma del activo de la Sociedad regular colectiva (85.000), con el desembolso metálico (56.500), porque al adjudicar a doña F. M. las 29 acciones, solamente se le han entregado de la 286 a la 312 inclusive, es decir, 27 acciones, y la 313 con un desembolso de 75 pesetas. 2.º Que si se agrega el importe no desembolsado (3.000 pesetas), de las 19 acciones indicadas, al de las 423 que han quedado en cartera, resultan 108.750 pesetas que, sumadas con las 141.250, dan el total de 250.000 pesetas, valor de las mil acciones. 3.º Que la reserva legal antigua pasa íntegra a la nueva Sociedad con el mismo carácter, y 4.º Que los dividendos pasivos correspondientes a las 19 acciones serán desembolsados por sus titulares en el tiempo y modo que acuerde el Consejo de Administración.

Considerando que si bien el artículo 19 del Reglamento del Registro mercantil reproduce con cierta fidelidad lo dispuesto en el artículo 18 de la vigente ley Hipotecaria, las facultades calificadoras del Registrador mercantil para admitir, suspender o denegar la inscripción de los documentos presentados deben circunscribirse, cuando se trate de la inscripción en los dos libros de comerciantes, a los elementos necesarios para legitimar la situación jurídica creada, y, en el caso origen de este recurso, a la transformación en Sociedad anónima de la regular colectiva «Pedro Zuazo y Compañía».

Considerando que la transformación de Sociedades supone un cambio en la forma y a veces en la esencia de la persona jurídica, que las Compañías, como sujetos de derechos y obligaciones con capacidad de obrar, pueden adoptar corrientemente por su propia autoridad, cualesquiera que sean las graves dificultades técnicas, tanto de orden sustantivo como fiscal que presente la materia, y que en el caso discutido los problemas de detalle suscitados por la nota del Registrador no revisten trascendental importancia.

Considerando que al examinar el primer motivo de la nota—o sea, el no aparecer inscrita la participación de los herederos de don

D. A. B.—, ha de tenerse en cuenta que la escritura de transformación de 27 de marzo de 1944, autorizada por el Notario de Bilbao D. Maximino Miyar, claramente expresa que se habían realizado diversas transmisiones de distintas cuotas sociales y que en la del 10 por 100 correspondiente al Sr. A. le habían sucedido sus hijas doña P., doña J. y doña J. de A., según aparecía en la escritura de protocolización de operaciones particionales pendiente de inscripción en el Registro mercantil, por lo que el acuerdo de transformación de la Compañía regular colectiva que, salvo pacto válido en contrario, debe ser tomado por voluntad unánime de los socios, puede estimarse adoptado oportunamente y legalizado por convalidación, siempre que, cuando se trate de inscribir la transformación social, conste inscrito en el Registro el instrumento público que acredite la transmisión de los derechos sociales a favor de todas las personas que hayan participado en la Junta.

Considerando que la distinción entre las estipulaciones del contrato de Sociedad y los preceptos de la carta social, en que consiste el segundo defecto, reitera una plausible tendencia reflejada en la legislación notarial, pues el mismo Reglamento para la organización y régimen del Notariado, al declarar contenido propio de las escrituras públicas las declaraciones de voluntad y los contratos de todas clases, distingue entre comparecencia y capacidad de los otorgantes, exposición, estipulaciones, otorgamiento y autorización, pero la dificultad acaso insuperable de trazar una categórica y exacta delimitación, así como la índole ejemplar de las prescripciones advertidas, no permiten que pueda estimarse tal regulación constitutiva de un patrón o modelo cuya más ligera modificación pueda ser un obstáculo para la inscripción en el Registro; y, en su virtud, las escrituras de Sociedad que contengan, además de los requisitos comunes, la constitución formal, las aportaciones de los socios y los Estatutos sociales no pueden ser rechazadas por la simple particularidad de mezclarse sin confusión las declaraciones fundamentales.

Considerando que la alegada diferencia de activo entre el balance de situación de la Sociedad «Pedro Zuazo y Compañía» y el que figura en el artículo 31 de los Estatutos de la nueva Sociedad anónima, referidos a una misma fecha, puede hallarse motivada, como expone el recurrente, por la razón de que para determinar el valor

en realidad transmitido a la nueva Compañía se dedujeron las deudas de la antigua Sociedad al fijar el capital aportado, y sin entrar a discutir aquí la corrección contabilística de tal proceder, es lo cierto que atendida la aclaración no existe la alegada discrepancia de cifras, puesto que, en un balance de situación de naturaleza esencialmente formal, es dable registrar como pasivo antes de las obligaciones que la Sociedad deba satisfacer en metálico otras partidas no exigibles propiamente, como las de capital y fondo de reserva de la Empresa, cuya suma, 101.495 pesetas, resulta idéntica a la señalada al activo social líquido en el citado artículo 31 de los Estatutos, y por ello puede reputarse ajustado tal proceder a lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento del Registro mercantil, que preceptúa la necesidad de hacer constar en la inscripción de transformación el resultado del balance de la Sociedad transformada.

Considerando, respecto del cuarto defecto, que aunque los conceptos de activo y capital aparecen un poco confundidos en la escritura calificada, desde el momento en que el pago de las acciones queda justificado por la entrega de los elementos patrimoniales de la Sociedad regular colectiva, y de las cantidades pecuniarias que se fijan, haciendo además la aclaración de que se realizan las aportaciones *in natura* y en metálico, con la respectiva transferencia a favor de la Compañía anónima, no cabe dudar de la perfección de las obligaciones de los accionistas ni de la formación del capital, ni del traspaso, si así puede llamarse, de los bienes, derechos y acciones que integran el activo de la antigua Sociedad.

Considerando que la confusión de conceptos aparece, sin embargo, en la determinación del capital de la nueva Sociedad y en la forma de realizar el pago de las acciones emitidas, pues mientras en el artículo 31 se hace constar que el *activo* aportado se eleva a 101.495 pesetas, cantidad que resulta de sustraer al total en que se cifraba el activo de la Sociedad primitiva, las deudas exigibles, y respondía en cierto modo a los asientos en el pasivo: capital (85.000 pesetas) y reservas (16.495 pesetas), en cuya virtud se limitan las aportaciones en metálico a 40.005 pesetas; inmediatamente después se consignan las cantidades que cada socio aporta como activo, cifrándolas en 85.000 pesetas, y las que entrega en metálico (56.500), recibiendo acciones por el total, con lo cual se lleva la asimilación de capital y reservas hasta el extremo de emitir acciones por ambos



conceptos y se contradice la afirmación hecha en el número tercero relativa a la continuación de la reserva constituida con el mismo carácter y forma que hasta entonces tenía.

Considerando que la afirmación consignada en el quinto defecto, de ser incorrecta la expresión de aportarse el activo social, por no pertenecer el mismo a los socios, sino a la primitiva Compañía, pone de relieve la dificultad técnica de la transformación proyectada, pero no la impugna de un modo directo ni niega su posibilidad jurídica, por lo que tan fundamental problema ha de ser preterido en este recurso; y bien porque se suponga que no hay cambio de persona sino de formas sociales o porque se acepte la ficción de que la Sociedad colectiva estipula, como contratando en provecho de terceros, la entrega de las acciones a sus socios, o se admita una especie de sucesión universal en el patrimonio de la Compañía extinguida a favor de la nueva, con distribución de los signos de participación entre los socios antiguos, o porque se repunte que la Sociedad colectiva legitima a los que la formaban para aportar el activo y delegar el pasivo, o porque se adopte cualquier otra construcción jurídica, siempre ha de concluirse que la escritura en cuestión es inscribible; y, después de reconocer que las combinaciones mercantiles avanzan notablemente sobre los textos codificados, han de darse cuantas facilidades sean compatibles con la buena fe y los usos comerciales.

Considerando, por lo que se refiere al último motivo de la nota, que la diferencia de 2.750 pesetas, caso de que existiera, entre el capital en circulación y el desembolsado autoriza a los órganos de la Sociedad o más concretamente al Consejo de Administración para adoptar, con arreglo al artículo 32 del Estatuto social, las disposiciones necesarias o ejercitar las acciones adecuadas al objeto de realizar la parte de capital no desembolsado en el momento de la constitución de la Compañía; y como la inscripción en el Registro mercantil dota a la misma de la personalidad jurídica suficiente para obtener del mejor modo tales resultados, procede también en estos particulares no exagerar el alcance de la calificación.

Considerando que el principio de igualdad de trato a los accionistas en que se inspira la reglamentación de la Sociedad anónima es perfectamente compatible con la libertad de contratación amparada por los artículos 116 y siguientes del Código mercantil y no

aparece que los acuerdos relativos a la liberación de acciones por los distintos socios se hallen fuera del ámbito de las condiciones y combinaciones lícitas y honestas o estén expresamente prohibidos por la Ley.

INSUFICIENCIA DE PODER.—SOLIDARIDAD ACTIVA O DE ACREEDORES.

*Resolución de 18 de enero de 1945. «B. O.» de 14 de febrero.*

Por escritura que autorizó el Notario de Antequera Sr. Verdu—oportunamente inscrita—un señor por su propio derecho y en representación además de otros cuatro vendió a otro una casa, sita en dicha ciudad, en precio de 15.000 pesetas, que el comprador se obligó a entregar a los vendedores en cuatro plazos, con vencimiento en los años 1935 a 1938, estipulándose que la falta de pago de cualquiera de las anualidades daría lugar a la resolución de pleno derecho de la venta con inmediata readquisición por los transferentes de la propiedad de la finca vendida, que el precio sería percibido por éstos en proporción a su respectiva participación dominical y que los «derechos y obligaciones dimanantes para ellos del contrato son solidarios».

Y por otra escritura otorgada en 8 de marzo de 1943 ante el también Notario de Antequera Sr. García Reparaz, otro señor, como representante del vendedor, según poder conferido ante un Notario francés, que traducido por el autorizante se testimonia literalmente, por el que se conceden al mandatario las facultades de «cobrar y recibir el saldo del precio de la venta antes relacionada y consentir el tachado de toda cualquier inscripción, embargo e impedimentos todos y cualquiera»; otro señor—repetimos—, como representante del vendedor, practicó con el comprador la liquidación oportuna, recibiendo el saldo deudor de 5.814,59 pesetas de manos del último para su poderdante, dió carta de pago del precio y consintió en que se extendiera en el Registro la nota marginal que prescribe el artículo 16 de la ley Hipotecaria de cancelación del pacto comisorio.

Presentada esta última en el Registro de la Propiedad de Antequera, se denegó la nota marginal de incumplimiento de la condi-

ción resolutoria por insuficiencia de poder y por falta de consentimiento de los demás acreedores, pues si bien en la escritura de venta fué pactado el carácter de acreedores solidarios, no se estipula que pudiera uno solo de ellos, en nombre de los demás, cancelar la constitución del pago posterior del precio que consta como aplazado en la inscripción registral de dicha circunstancia, y falta por este motivo el consentimiento de los interesados.

Entablado recurso por el Notario autorizante, la Dirección ratifica el auto presidencial declaratorio de hallarse extendida la escritura con arreglo a las prescripciones y formalidades legales.

Considerando, en cuanto al primer defecto señalado en la nota, que el mandato en cuya virtud actúa el Sr. P. y comparece en la escritura objeto de este recurso, debe estimarse suficiente para llevar a cabo el cometido que realiza, porque de su contexto se deduce indubitadamente que entre otras facultades se le han conferido las de «cobrar el saldo del precio de la venta aceptada por el Sr. P. el 30 de agosto de 1934 y consentir el tachado (en el original, radiation = cancelación) de toda cualquier inscripción, embargos e impedimentos...» palabras que aunque no sean de recomendable precisión, cuando se tratan de aplicar a nuestro sistema registral por un Notario extranjero, ponen de relieve con claridad indiscutible que la voluntad del mandante ha sido la de conferir amplias atribuciones; y si se tienen en cuenta las circunstancias especiales en que se efectuó la venta, entre las que figuraba el aplazamiento del precio, resulta lógico que una vez recibido la totalidad del mismo, se pidiera la extinción en el Registro de la nota aludida en el artículo 16 de nuestra ley Hipotecaria, a cuyo efecto se autorizaba el mandatario para que prestase su consentimiento.

Considerando que esta interpretación a que conduce sin violencia la lectura íntegra de la escritura, va unida a la circunstancia, digna de ser tenida en consideración, de que el Sr. P. en el momento de conferir el poder se encontraba en territorio francés y seguramente imposibilitado de trasladarse a España a causa del conflicto internacional, por lo que tuvo necesidad de arbitrar medios especiales, amplios y flexibles, para cumplir los compromisos que había contraído con anterioridad en nuestra Patria.

Considerando, respecto del segundo defecto, que, aceptada la intervención del mandatario autorizado por uno solo de los vende-

dores y habiéndose pactado en la primitiva escritura de compra-venta la solidaridad entre los mismos e ingresado con tal condición en el Registro, se impone el examen del alcance del repetido pacto, sus efectos inmediatos y las repercusiones que en el orden registral puede producir.

Considerando que si bien la solidaridad activa ha sido una figura muy discutida en el campo jurídico, en principio puede admitirse como ajustada a los dictados de nuestro derecho positivo aquella construcción que ve en ella la existencia de una representación o mandato recíproco entre los acreedores, y el Código civil, en sus artículos 1.142 y 1.143, al desenvolver su regulación, permite a cualquier acreedor reclamar el cumplimiento de la obligación, estando facultado el deudor para pagar con efectos extintivos al reclamante, sin perjuicio de que éste responda a los demás acreedores de la parte que les pertenezca en el crédito.

Considerando que de acuerdo con estos efectos característicos de dicha solidaridad que despliegan toda su energía cuando se trata del cobro de una cantidad, debe estimarse correcta la actuación del acreedor D. E. P., pero además si la figura discutida se aproxima a la condición técnica, y este parece ser el criterio de nuestra ley Hipotecaria en sus artículos 10 y 11, en relación con el 16, una vez acreditado el cumplimiento del hecho que constituye el contenido de la misma, es decir, el pago legítimo, también debe permitirse la extensión de la nota marginal, que en verdad equivale a una cancelación y pone en concordancia el contenido del Registro con la realidad, toda vez que no consta del mismo que uno de los interesados tenga limitada su capacidad de actuar ni el poder dispositivo con relación al derecho inscrito a su favor.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.