

## DIRECCION GENERAL DE JUSTICIA

---

# Jurisprudencia de la Subdirección de los Registros y del Notariado

VENTA DE CASAS POR PISOS. EL DEFECTO SEÑALADO POR EL REGISTRADOR, DE NO DETERMINARSE EN LA ESCRITURA DE VENTA DE UN PISO LA PARTICIPACIÓN QUE AL COMPRADOR CORRESPONDE EN LAS COSAS COMUNES DE LA CASA DE QUE AQUEL PISO FORMA PARTE, HA DEBIDO SER APRECIADO Y CALIFICADO ANTES DE INSCRIBIR EL CONTRATO ; PERO UNA VEZ HECHA ESTA OPERACIÓN, HA DE ENTENDERSE IMPLÍCITAMENTE COMPRENDIDO EL DERECHO DE UTILIZAR LAS COSAS DE APROVECHAMIENTO DE TODOS, YA QUE NO SON SUSCEPTIBLES DE NEGOCIO JURÍDICO CON INDEPENDENCIA DEL EDIFICIO.

*Resolución de 14 de Diciembre de 1935. (Gaceta de 1 de Enero de 1936.) (1).*

En el Registro de la Propiedad de Valmaseda se presentó escritura otorgada ante el Notario de Baracaldo, D. Ignacio María de Beristain y Unzueta, por la que se vendía una participación de finca consistente en la habitación derecha del piso tercero de una casa que se describe, detallándose los cuartos de que consta y expresándose que quedaba incluida en la venta «la participación correspondiente en todo lo que se considera de uso común de dicha casa».

(1) Véase el artículo «Venta de casas por pisos».

El Registrador inscribió en cuanto a la propiedad del piso vendido, y suspendió «en cuanto a la participación correspondiente en todo lo que se considere de uso común de dicha casa, por observarse el defecto de no determinarse la extensión del derecho que se trata de inscribir».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, declarando bien extendida la escritura, auto que confirmó la Dirección general con los siguientes fundamentos :

La llamada propiedad de pisos o habitaciones ofrece importancia trascendental en los tiempos actuales, a consecuencia de la gran difusión que ha adquirido, ya que a ella se dirige una considerable parte del modesto ahorro, deseoso de lograr el ideal del hogar propio, y determina la conveniencia de una regulación convencional que supla las deficiencias y parquedad de los preceptos legales a ella referentes, razón que motiva la necesidad de que las escrituras públicas se extiendan con el especial cuidado que requiere la complejidad de las relaciones jurídicas a que da lugar.

Para fijar con la debida claridad la extensión y determinación de los derechos y obligaciones recíprocos entre los distintos titulares de los pisos de un mismo edificio, ha de estimarse correcta la formulación de un módulo de proporcionalidad que relacione el valor real del piso con el total del edificio de que forme parte, con cuyo requisito quedarían cumplidas más concretamente las exigencias hipotecarias en orden a esta especial forma de propiedad, puesto que en ausencia de pacto debe entenderse que las relaciones entre los distintos titulares permanecen en la órbita exclusivamente civil y han de regirse con sujeción a las normas contenidas en los artículos 393, 394 y 396 del Código.

Aun en la hipótesis de que la escritura adoleciera de indeterminación del derecho respecto de las cosas de uso común, tal defecto debió ser apreciado y calificado por el Registrador al llevar a cabo la inscripción del piso, puesto que, una vez inscrito éste, debe entenderse implícitamente comprendido en dicha inscripción el derecho a la utilización de aquellas partes del inmueble que sirven a todos y que, en general, por su forzada indivisión, no son susceptibles de negocio jurídico independiente, por constituir una verdadera titularidad *ob rem*.

Entiende la Dirección, con gran acierto, que antes de inscribir la venta del piso de una casa cabe examinar y juzgar la extensión y alcance del derecho que al comprador corresponda sobre las cosas de uso común de los diversos propietarios; pero que, una vez practicada dicha operación, ya nada resta por hacer en este aspecto de la cuestión, porque se entiende incluido en dicho asiento el derecho de utilizar las cosas de que todos pueden servirse.

En efecto. Sobre las partes esenciales de una cosa, las que no pueden separarse de otra sin que una de ellas o ambas se destruyan o sufran deterioro sustancial, cuyo destino es permanente por acuerdo de las nociones generales de la vida, no pueden constituirse derechos especiales, no cabe la posibilidad de establecer distintas pertenencias. Enajenado el piso de una casa, automáticamente se entienden incluidas en el contrato dichas partes esenciales en la proporción que corresponda. Al constituirse sobre un piso el derecho real de propiedad, se produce un desplazamiento de derechos que abarca también a las partes comunes del edificio principal.

También, y tratándose de esta clase de propiedad, entendemos puede decirse lo mismo de las pertenencias o cosas muebles físicamente independientes, que sirven a los fines económicos de la principal, con la que se hallan en relación de espacio adecuado a su destino. El ascensor y el montacargas, con sus equipos eléctricos, están, a nuestro juicio, incluidos en este último grupo, tratándose de una casa-habitación, como se halla la maquinaria en relación con el edificio dedicado a fines industriales.

\* \* \*

Lo especial de esta clase de propiedad, que comprende la exclusiva de alguna parte—el piso—del edificio y la copropiedad de otras, y dentro de éstas a las afectas determinadamente al servicio de uno o dos pisos y las que lo prestan a todos los propietarios, planteará con mucha frecuencia cuestiones sobre la cualificación y atribución de las distintas copropiedades, tal como la del suelo o solar (de la que el Código ni siquiera se ocupa), la de las terrazas, áticos y marquesinas de la moderna edificación, y otras.

Y a falta de disposiciones legales que tardan en llegar, bueno será ir introduciendo, en la redacción de los contratos, pactos o

*convenios que señalen la especie y cuantía de los servicios que las cosas comunes prestan; los límites de las zonas verticales y horizontales, ligadas a la propiedad por una especie de servidumbre; las cargas de la copropiedad, y, especialmente, los gastos de entretenimiento, reparación y refacción; los actos puramente conservatorios y los de administración provisional y definitiva, así como los de disposición y gravamen, que pueden, en algunos casos, estar supeditados a la necesidad del consentimiento de los copropietarios, y prohibidos en otros, como en el de ser accesorios y no ir unidos a lo principal, los de partición, etc.*

*Inicia este camino la Dirección al hablar de la «conveniencia de una regulación convencional que supla las deficiencias y parquedad de los preceptos legales» referentes a esta clase de propiedad. Y más concretamente al decir que hubiera sido «correcta la formulación de un módulo de proporcionalidad que relacione el valor real del piso con el total del edificio de que forme parte».*

REGISTRO MERCANTIL. MODIFICACIONES EN EL CAPITAL DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA. ES INSCRIBIBLE LA RESCISIÓN DECRETADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL DERECHO DE CONTRATO SOCIAL Y RETENCIÓN DE LAS CANTIDADES DESEMBOLSADAS EN CUANTO A LOS DIVIDENDOS PASIVOS NO ENTREGADOS POR ALGUNOS DE LOS BANCOS ACCIONISTAS DE LAS ACCIONES SUSCRITAS. ES APLICABLE AL CASO EL ARTÍCULO 170 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, QUE ES EL QUE REGULA LAS RELACIONES DE LOS SOCIOS CON LA SOCIEDAD. NO ES NECESARIO QUE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL DECLARE LA RESCISIÓN, SIENDO SUFICIENTE EL ACUERDO DE LOS SOCIOS.

*Resolución de 25 de Enero de 1936. (Gaceta de 4 de Febrero.)*

La S. A. Crédito Nacional Peninsular y Americano, domiciliada en Madrid, requirió a diversos Bancos accionistas para que desembolsaran el resto de los dividendos pasivos por las acciones preferentes y ordinarias, y, al no haberlo efectuado, el Consejo de Administración acordó la rescisión de derecho del contrato social, después de haber desembolsado tales accionistas 1.938.100 pesetas; que al no efectuar los desembolsos restantes, el capital por acciones

preferentes es sólo de 10.687.100 pesetas, acuerdo que, testimoniado por el Notario de Madrid D. Tomás del Hoyo, se presentó a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

El Registrador, en virtud de recurso de reforma, rectificó en parte su primera nota de denegación total, en el sentido de inscribir el total desembolso del importe de las acciones ordinarias, y por la sola cantidad de 10.687.100 pesetas el de las preferentes, menos el tanto por ciento que falta por ingresar a los Bancos deudores, defendiendo el resto de la nota que comprende dos extremos: primero, que es aplicable al caso el artículo 164 del Código de Comercio, y no el 170, cual entiende la Sociedad; segundo, que, en caso de que sea este último artículo aplicable, «precisaría una resolución judicial en que se declarase la rescisión y se delimiten las consecuencias de la misma, sin que en el presente caso se hayan observado tales normas».

La Dirección general revoca la parte de la nota no reformada, y declara inscribible la rescisión realizada al amparo del artículo 170 del Código de Comercio, con los siguientes fundamentos:

En cuanto al primer punto, el artículo 164 contenido en la Sección quinta del título I del libro II del Código de Comercio, con el epígrafe de «Las acciones», tiene como única finalidad determinar quiénes son los obligados al pago del total importe de las acciones no liberadas, disponiendo que cuando sean al portador y sus tenedores no compareciesen, haciendo imposible toda reclamación, se seguirá el procedimiento en él señalado para el completo pago de cada una, supuesto que no es aplicable al caso controvertido, pues si no puede afirmarse literalmente que los tres mencionados Bancos «hayan comparecido», no se hace imposible toda reclamación personal contra ellos por conocerse quiénes son y habérseles requerido notarialmente—habiendo contestado uno de ellos al requerimiento, refiriéndose a una carta anterior que no figura en el expediente—, lo cual evidencia que se puede seguir contra tales suscriptores el procedimiento pertinente.

Por lo tanto, en cuanto al segundo punto, el artículo 170 comprendido en la Sección sexta del mismo título y libro, con el epígrafe «De los derechos y obligaciones de los socios», es el único aplicable a las relaciones de los socios con la Sociedad, y recíprocamente, al estatuir los derechos y obligaciones de unos y otras, y

prescindiendo de las teorías que puedan sustentarse sobre si los distintos casos de rescisión civil configurados a semejanza del artículo 1.291 del Código civil, han de declararse siempre judicialmente o puedan ser un medio extrajudicial en caso de lesión, si aquélla puede ser objeto de pacto, etc., es obvio que, por debatirse un asunto mercantil, debe resolverse éste de acuerdo con el Código de Comercio, a no ser que se quiera negar la sustantividad de su legislación o no se halle expresamente comprendido en el Código de Comercio o en leyes especiales (artículo 50 del mismo), supuestos que no se dan en el presente recurso, pues el artículo mencionado prescribe taxativamente que la Compañía, en el caso de que algún socio no aportase a la masa común la porción de capital a que se hubiere obligado, podrá optar entre proceder ejecutivamente, etcétera, o rescindir el contrato en cuanto al socio remiso, reteniendo las cantidades que le correspondan en la masa social, bastando, por lo tanto, examinar cuál sea la forma de la rescisión, esto es, si ha de hacerse judicial o extrajudicial y unilateralmente, debiendo ser entendido este precepto en el último sentido por las siguientes razones:

Primera. Que si el legislador hubiera preferido el procedimiento judicial, lo hubiera hecho constar redactando la norma en el sentido de promover la rescisión del contrato ante el Juez o Tribunal competente, como lo hace en los artículos 132 del Código de Comercio y 137 del Reglamento del Registro Mercantil, refiriéndose sólo a las Sociedades colectivas o comanditarias, no a las anónimas, pedir la rescisión o emplear otra fórmula cualquiera que presuponga resolución judicial.

Segunda. Que sería incongruente establecer una opción entre el juicio ejecutivo, que no requiere declaración de derechos y que, mediante trámites de gran sencillez, procede a hacer inmediatamente efectivo el crédito contenido en el documento, y la rescisión, que precisa un juicio declarativo, y, además, como acción subsidiaria, se hace necesario probar que no hay otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio (artículo 1.294 del Código civil), todo lo cual le constituye en un procedimiento que nadie utilizaría frente a la brevedad del ejecutivo.

Tercera. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de Marzo de 1915, que, al ocuparse de la opción del artículo 170, consi-

dera la rescisión como un recurso apropiado para compeler al moroso a cumplir su contrato, no tendría sentido si ésta fuera judicial, pues en la sentencia ya proveería el Juez sobre su alcance y efectos.

Cuarta. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de Abril de 1902 da por supuesta la rescisión privada al establecer, en su primer considerando, que sólo para el caso contenido en el artículo 132 del Código de Comercio, y no para otro alguno, impone dicho artículo a los socios el deber de promover judicialmente la rescisión del contrato, y que, por lo tanto, sin infringirlo, ha podido el fallo recurrido estimar válida y eficaz la rescisión, que, fundada en las diversas causas determinadas en los artículos 170 y 218 del mismo Código, acordaron privadamente los socios.

*El artículo 170 del Código de Comercio, para toda clase de Compañías, y, por tanto, para las Anónimas, y más concretamente para estas últimas el artículo 164, establecen como único deber, para los socios, el de aportar «la porción de capital a que se hubieren obligado». Por su incumplimiento, nace el derecho de la Compañía a rescindir con el socio moroso el contrato pactado si no opta por proceder ejecutivamente contra los bienes de aquél para hacer efectiva la porción de capital que hubiere dejado de entregar. Por ello dice la Dirección, con acopio de excelentes razones, que no es necesario que se acuda a la vía judicial para obtener la declaración correspondiente.*

*Y como consecuencia de no ser necesaria tal declaración judicial, no puede tener efecto la necesidad de que se delimiten las consecuencias de la rescisión, ya que, además, las señala el artículo 219, y también el mencionado 170, que termina con la frase «reteniendo—la Compañía—las cantidades que le correspondan—al socio no aportante—en la masa social».*

*Por cierto que este final permitiría—si de esta materia se hubiera tratado en el debate—estudiar la a nuestro juicio interesante cuestión de si esta retención de capital por la Compañía es provisional «hasta que pueda liquidarse su parte»—al socio—, como dice el artículo 218, o puede convertirse en definitiva.*

SEGREGACIÓN DE FINCAS. INSCRITA UNA FINCA, NO COMO UNIDAD HIPOTECARIA CON SU DESCRIPCIÓN Y CABIDA, SINO COMO COMPUESTA DE PREDIOS O PARCELAS CON DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE INDEPENDIENTES, NO HAY POR QUÉ EXIGIR LA DESCRIPCIÓN Y EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE LA FINCA TOTAL PARA PODER INSCRIBIR LAS QUE SE SEGREGAN DEL CONJUNTO DE LAS AGRUPADAS.

*Resolución de 8 de Febrero de 1936. (Gaceta de 3 de Marzo.)*

El Registrador de la Propiedad de Guadix suspendió la inscripción de una escritura de venta autorizada por el Notario del mismo pueblo, D. Luis Rodríguez y Ponce de León, por no insertarse ni acompañarse la cédula personal, defecto con el que se conformó el Notario, y que no fué, por tanto, objeto de recurso, y por no describirse ni señalarse la extensión superficial de la finca de que eran parcelas segregadas las que fueron objeto de venta.

Revocó el Presidente de la Audiencia la nota en cuanto a este segundo defecto, auto que confirma la Dirección en esta forma:

La hacienda o labor denominada «Don Isidro y Acuña» aparece inscrita en el Registro, no como unidad o entidad hipotecaria, delimitada por cabida y general descripción, sino como un conjunto de predios, parcelas o unidades, con sus respectivas descripciones, y, por tanto, las segregaciones practicadas han de estimarse realizadas correctamente, toda vez que, en forma indubitable, constan las porciones que son objeto de segregación y aquellas otras cuya cabida no se altera.

*Se repite la doctrina de varias otras Resoluciones, entre ellas la de 26 de Diciembre de 1934, extractada y comentada en el número 122, Febrero de 1935, de esta Revista.*

*Si la finca o fincas que se segregan figuran en la inscripción de agrupación como parcelas o componentes de la total, con descripción separada e independiente, ningún inconveniente puede haber para que se lleve a cabo la inscripción de segregación, toda vez que por medio de las notas marginales se conocerá siempre lo que se separa de la finca agrupada y lo que en ella queda, sin que haya por qué exigir en la escritura la descripción de la finca total.*

EJECUTORIA DE DECLARACIÓN DE DOMINIO. CUANDO EN LA VENTA DE PARTES DE FINCA INSCRITA ALGUNOS DE LOS COMPRADORES SÓLO ESTÁN REPRESENTADOS POR MANDATARIO VERBAL, Y SE SUPLE ESTE DEFECTO CON SENTENCIA OBTENIDA EN JUICIO ORDINARIO, QUE DECLARA EL DOMINIO DE LO COMPRADO EN FAVOR DE LOS COMPRADORES, NO BASTA PARA OBTENER LA INSCRIPCIÓN A NOMBRE DE ÉSTOS PRESENTAR EN EL REGISTRO EL MANDAMIENTO JUDICIAL EN QUE SE CONTENGA TAL DECLARACIÓN, SINO QUE ES PRECISO Y BASTANTE ACOMPAÑAR LA ESCRITURA DE VENTA EN LA QUE CONSTA EL CONSENTIMIENTO DEL VENDEDOR.

EL EMPLEO, EN LA SOLICITUD DE ALGUNA OPERACIÓN REGISTRAL, DE PALABRAS EQUIVOCADAS O DEFECTUOSAS, NO DEBE SER, POR REGLA GENERAL, OBSTÁCULO QUE IMPIDA QUE AQUÉLLAS SE EXTIENDAN.

*Resolución de 12 de Febrero de 1936. (Gaceta de 11 de Marzo.)*

Vendida por séptimas partes la nuda propiedad de unas fincas, concurriendo en nombre de tres de los compradores un mandatario verbal, fué suspendida la inscripción en cuanto a las porciones de éstos, por lo que el mandante, en representación de ellos, dedujo demanda en juicio ordinario contra los otros compradores, con el fin de que se declarase corresponder a cada uno de los demandantes su séptima parte, allanándose los demandados y recayendo sentencia declaratoria de dominio, la que, consignada en el correspondiente mandamiento, fué presentada a inscripción, mereciendo del Registrador de la Propiedad de La Laguna nota que dice así: «No admitida la inscripción de las participaciones de fincas, cuyo dominio se declara en la precedente sentencia a favor de D. Tomás y doña Modesta Acosta Abreu, por aparecer inscritas a nombre de don Domingo Pérez Gómez, en nuda propiedad, y de doña Agustina y doña Eloísa Abreu en usufructo sucesivo, terceras personas que no han sido parte en el juicio a que aquélla puso término, y siendo dicho defecto de naturaleza insubsanable, según los artículos 24, 77 y 82 de la ley Hipotecaria, no procede tampoco la extensión de anotación preventiva.»

Presentado nuevamente el mandamiento con la escritura de ven-

ta e instancia en la que se solicitaba «que previa liquidación de la extinción de usufructo se procediera a la conversión de la inscripción de dichas participaciones a favor de los compradores, desestimó el Registrador la petición así : «Denegada la conversión solicitada en la precedente instancia por no ajustarse a las normas que regulan la técnica registral.»

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia confirmó las notas calificadoras, que la Dirección revoca, así como el auto apelado, con los siguientes razonamientos :

Ha de estimarse fundada la nota puesta en el mandamiento, ya que era improcedente la inscripción de las partes indivisas con la sola presentación de éste, en que aparecen transcritas las sentencias recaídas en el pleito, puesto que al haber versado sobre la confirmación de una venta llevada a cabo sin que constare la representación de tres de los compradores había de estimarse inexcusable la presentación de la escritura en que se formalizó la enajenación y en la que constaba el consentimiento del vendedor, de la que las mencionadas sentencias no eran sino complemento y ratificación.

Esto sentado, es preciso reconocer igualmente que una vez presentados los documentos necesarios para inscribir, más los que acreditaban la extinción del usufructo, quedaron removidos los obstáculos que impedían la inscripción, y, en su consecuencia, debió ésta practicarse a no existir otros defectos distintos de los anteriormente calificados, los cuales procedía especificar en la nota, ya que la frase «oponerse a la técnica registral» es totalmente inadecuada a la claridad y precisión que deben revestir las notas calificadoras.

No puede modificar esta doctrina el hecho de que el interesado haya dirigido una instancia al Registrador en la que solicitaba, con notorio error, la conversión de la inscripción de dominio del vendedor a favor de los compradores, porque el defectuoso empleo de una palabra no debe impedir, por regla general, la adquisición de derechos consignados en documentos auténticos, máxime si se tiene en cuenta que tales documentos por sí solos eran suficientes para que la inscripción se llevase a cabo, por lo menos en lo que respecta a la transferencia del vendedor a los compradores.

*El Registrador funda su oposición a inscribir la ejecutoria de declaración de dominio de fincas compradas sin estar los adquiren-*

*tes debidamente representados, en que, según el art. 1.259 del Código civil, el contrato celebrado en nombre de otro por quien no tenga su representación será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue, antes de ser revocado por la otra parte contratante; que, por consiguiente, la ratificación tácita que suponía el ejercicio de la acción reivindicatoria por los compradores, se hallaba supeditada a la no revocación por parte del vendedor, y éste no había sido citado en el pleito; que la ratificación tácita no era bastante para producir efectos cancelatorios en el Registro, y puesto que la venta se efectuó en escritura pública, en otra escritura tenía que hacerse la ratificación.*

\* \* \*

*El contrato que se celebra sin autorización bastante es nulo, si bien tal nulidad queda sin producirse mientras el obligado—vendedor—no retira la aprobación que prestó al enajenar. Si el otro contratante—el comprador—acepta el contrato—y supone aceptación el hecho de reclamar la declaración de dominio a su favor de lo adquirido—antes de que el vendedor exprese su deseo de retirarse de la obligación de entregar que contrajo, el contrato se perfecciona y queda válido desde el momento en que se celebró. Ya no tiene el defecto que en un principio. Es más, si el vendedor no hace saber al comprador o a su representante verbal en el contrato la revocación de la conformidad que en su día prestó, o no lo hace constar de un modo indubitado, no podrá impedirse la aceptación en cualquier momento anterior por el comprador.*

*Por otra parte, no siempre es necesario el concurso de ambas partes, puesto que en este caso el vendedor prestó su consentimiento con plena conciencia de que existía un vicio en el contrato; ha declarado en forma su voluntad de vender, con la libertad, conocimiento y claridad que son necesarios en el consentimiento para un contrato. La confirmación, dice el artículo 1.312 del citado Código, no necesita el concurso de aquel de los contratantes a quien no correspondiese ejercitar la acción de nulidad. Y la ratificación, de que habla el artículo 1.259 citado al principio, se parece en el fondo a la confirmación. Es, como dice Manresa, «una especie de la misma: es la confirmación limitada y aplicada a subsanar un defec-*

*lo, la intervención en el contrato, no del interesado en persona, y sí de otro que no tenía su representación, defecto que determinaría la nulidad de lo convenido, si la persona interesada no ratificase lo hecho en su nombre».*

*Por último, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de Mayo de 1897 dice que «no puede menos de considerarse ratificado un contrato cuando la persona que ha de ratificarlo ejercita en juicio las acciones creadas a su favor en virtud del mismo contrato»; doctrina, dice Manresa, que, formulada para la ratificación, es aplicable a la confirmación en general, siempre que haya conocimiento por parte del interesado de los vicios de nulidad.*

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.