

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

HIPOTECA EN GARANTÍA DEL PRECIO EN OPERACIONES COMERCIALES. EL ACTA DE PROTESTO DE LETRA PRESENTADA PARA HACER CONSTAR, A MEDIO DE NOTA MARGINAL, EL NACIMIENTO DE LA ACCIÓN HIPOTECARIA, NO NECESITA CONTENER LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA, PORQUE, ADEMÁS DE ACOMPAÑARSE LA PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA EN QUE CONSTA TAL EXTREMO, NI LO PIDE EL ARTÍCULO 199 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, NI ES DE EXIGIR EN ASUNTO DE MERA REFERENCIA AL PRINCIPAL.—TAMPOCO ES DE NECESIDAD ACREDITAR QUE LA LETRA DE CAMBIO ES DE LAS INCLUÍDAS EN LA GARANTÍA HIPOTECARIA, YA QUE, DADA LA NATURALEZA DE ESTAS HIPOTECAS DE GARANTÍA ESPECIAL, NO SE EXIGE EN ELLAS, EN CUANTO AL IMPORTE QUE GARANTIZAN, LOS REQUISITOS QUE RIGEN PARA LAS QUE NO PERTENECEN A DICHO GRUPO.

*Resolución de 30 de Abril de 1934. (Gaceta de 17 de Julio.)*

El Notario de Almería D. Pascual Lacal Fuentes autorizó escritura por la que D. Juan Rodríguez Ayala constituyó hipoteca sobre una casa de su propiedad en favor de la entidad mercantil «Emilio Ferrera y Hermano, S. A.», y en garantía del resultado de operaciones mercantiles por las que esta Sociedad autorizaba a aquél para retirar de su casa mercantil las mercancías que necesitara para su comercio por cantidad que no excediera de 5.500 pesetas y en precio que se representaría en cada operación por letras de cambio, pactando que el protesto de una de ellas daría nacimiento a la acción hipotecaria.

Inscrita dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Géral, se presentó en el mismo la copia de un acta de protesto por falta de pago de una letra de cambio autorizada por el Notario de Almería D. Joaquín Monterreal Fernández, acompañada de la escritura de constitución de hipoteca, en la que se puso por el Registrador nota que sustancialmente dice así:

«Se deniega la extensión de la nota marginal para hacer constar haberse contraído la obligación o cumplido la condición de que estaba pendiente la eficacia de relacionada hipoteca (única operación viable en la actualidad, dada la naturaleza del documento presentado, y acompañados, ya que no se ha solicitado concretamente en el de presentación el asiento que se pretendía), por observarse los siguientes defectos:

1.º No describirse en el título presentado la finca respecto de la que ha de hacerse la operación oportuna, no siendo bastante la presentación de otro documento en que se contenga y con referencia al cual hayan de tomarse las circunstancias descriptivas.

2.º No acreditarse que la cantidad consignada en la letra de cambio origen del protesto, es de las incluidas en la garantía hipotecaria a que se refiere la escritura acompañada. Ambos defectos se consideran insubsanables, por lo que no procedería nota marginal preventiva, aunque fuera solicitada.»

Desestimada por el Presidente de la Audiencia la excepción de falta de personalidad del Notario recurrente alegada por el Registrador, revocó la nota de éste en cuanto al primer defecto calificado, confirmándola en cuanto al segundo, y la Dirección general, en la apelación interpuesta por el Notario respecto del segundo motivo de la nota calificadora, resuelve solamente en cuanto a él, revocando el auto apelado, por los siguientes motivos:

Tratándose de una hipoteca de garantía en la que no se determina el valor de las obligaciones por el máximo que aparece en la inscripción, sino en el tiempo y forma congruentes con las reservas y manifestaciones de los contratantes, el importe que garantiza, dentro de sus propios límites, no puede tener los caracteres específicos del que sirve de base al derecho real de hipoteca en los casos ordinarios.

Atendiendo a los extraordinarios desenvolvimientos del crédito en la época moderna, para no trabar—como dice la Resolución de

28 de Febrero de 1928—con extraordinarios requisitos la constitución de tales garantías y para hacerlas más fecundas y prácticas, ha admitido este Centro que el crédito personal asegurado dentro de los indispensables límites del derecho real pueda sujetarse en su determinación a fórmulas sencillas o a reglas complicadas, y, en su consecuencia, «no se ha exigido que se identifiquen las letras de cambio aseguradas en la forma aludida ni que se puntualicen los vencimientos de las obligaciones futuras».

Por ello, dados los términos precisos de la escritura, es procedente la extensión de la nota marginal solicitada, sin perjuicio de que los Tribunales puedan declarar, en su día, si tales responsabilidades se hallan o no cubiertas por la garantía.

**ANOTACIÓN DE DEMANDA DE PROPIEDAD. EFECTOS QUE PRODUCE.** EL QUE ADQUIERE DESPUÉS DE ANOTADA LA DEMANDA DE PROPIEDAD, DEMANDA QUE HA SIDO ADMITIDA Y FALLADA DE ACUERDO CON LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE, CONOCE LA CAUSA QUE PUEDE PRODUCIR, Y EN EL CASO HA PRODUCIDO, LA NULIDAD DE SU INSCRIPCIÓN, PROCEDIENDO CONVERTIR LA ANOTACIÓN DE DEMANDA EN INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL DEMANDANTE, YA QUE LOS EFECTOS RETROACTIVOS QUE HAN DE ATRIBUIRSE A LA SENTENCIA DEMUESTRAN QUE EL TITULAR, SEGÚN EL REGISTRO, NO HA SIDO NUNCA VERDADERO DUEÑO, Y QUE LA INSCRIPCIÓN A SU FAVOR CONTIENE UN VÍCIO CUYA CAUSA RADICA EN EL MISMO REGISTRO Y DE ÉL PROVIENE, POR LO QUE PROCEDE LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DICHA ORDENADA EN LA SENTENCIA.

*Resolución de 30 de Mayo de 1934. (Gaceta de 19 de Julio.)*

En el Registro de la Propiedad de Pravia se presentó mandamiento para ejecución de sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Audiencia de Oviedo, por la que se declara nula una escritura de venta y su consiguiente inscripción, mandando cancelar las hechas en favor del comprador. Es de advertir que de la demanda a que pone término dicha resolución se había tomado anotación en el Registro con anterioridad a inscripciones en las que el citado adquirente vendía a su vez las fincas de que se trata.

El Registrador de la Propiedad puso nota que dice así: «No admitida la cancelación que se ordena en el mandamiento que antecede, porque la inscripción cuya nulidad y consiguiente cancelación se ordena, extendida en este Registro a nombre de D. Manuel González y González, por venta que le hizo el demandante, D. Alberto Fernández y Fernández, no es la última de las que, referentes a las fincas, aparecen en el Registro, que es el caso en que se hace innecesaria la extensión de otra inscripción nueva en la forma que proceda, a tenor de lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento hipotecario, sino que del Registro aparece que el D. Manuel González y González vendió las fincas en cuestión a D. Jesús Díaz González y éste inscribió a su nombre la adquisición, que es el caso en que se hace preciso el cumplimiento del mencionado artículo, toda vez que la cancelación de la inscripción a favor de don Manuel González no produce el efecto de hacer revivir la extendida a nombre del D. Alberto Fernández, sino que la que queda vigente es la extendida a favor de D. Jesús Díaz por estar amparada por el artículo 34 de la ley Hipotecaria, ya que éste no ha sido parte en el procedimiento, y, por lo tanto, condenado también a perder su adquisición, previa igual declaración de nulidad de inscripción y cancelación que la recaída respecto del D. Manuel, y aunque la inscripción hecha a favor del D. Jesús no se haya procurado fortalecerla siguiendo el procedimiento de la notificación que en dicho artículo se prescribe. Para que la cancelación tenga lugar, dada la existencia de inscripción posterior a nombre de distinto titular de los litigantes, sería, pues, preciso que el Tribunal sentenciador ordenara, como en el citado artículo 94 del Reglamento se dispone, la extensión de una nueva inscripción en la forma que procediera, sin perjuicio de que, en tal caso, se amoldara la calificación de esta Oficina a tales circunstancias.»

En el recurso interpuesto informó la Sala de lo Civil en el sentido de deber ordenarse la cancelación. El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, y la Dirección general confirma el auto apelado, con las consideraciones que siguen:

Si las anotaciones preventivas en general consagran unas veces y crean otras un verdadero *jus ad rem* actual, que ascenderá a la categoría de *jus in re* o se cancelará, según triunfe o no el derecho que defiende, la de demanda garantizará, por lo menos, que

en lo futuro podrá practicarse una inscripción o cancelación sin temor a los derechos adquiridos e inscritos con posterioridad a la misma.

Ello no contradice la buena fe del adquirente, que el Registro fundamentalmente protege, porque siendo conocidas las causas de nulidad o de resolución del derecho, los efectos hipotecarios de los actos posteriores tienen que estar subordinados al cumplimiento de la condición implícita que supone la conversión de la anotación en inscripción definitiva.

Tal doctrina sólo rompe en apariencia el encadenamiento del causante al sucesor que mediante eslabones formales deben mostrar los libros hipotecarios, porque al vivir el derecho del adquirente dependiente de las alternativas del otro, los efectos retroactivos que la declaración judicial provoca muestran que, en definitiva, el titular, según el Registro, no ha sido nunca verdadero dueño.

Como consecuencia de los anteriores principios, brillantemente desarrollados por ilustres tratadistas, anotada la demanda de don Alberto Fernández con anterioridad a la venta de D. Manuel González a don Jesús Díaz, en cuya inscripción a favor de éste funda el Registrador su nota denegatoria, la sentencia que pone término al pleito provoca la cancelación automática de la misma al modo de una condición resolutoria expresa.

VENTA DE BIENES EN TESTAMENTARÍA HECHA POR EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN REBELDÍA DEL ALBACEA Y COMO CONSECUENCIA DE PROCEDIMIENTO DE APREMIO SEGUIDO CONTRA ÉSTE SOBRE PROVISIÓN DE FONDOS. ES PERFECTAMENTE INSCRIBIBLE, SIN QUE LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR HAYA DE DETENERSE EN EXAMINAR Y OPOSER SI EL ALBACEA SE HALLA O NO FACULTADO POR LA TESTAMENTARÍA PARA VENDER, PUESTO QUE SE TRATA DE ENAJENACIÓN FORZADA.—No cabe dudar de la aplicación del párrafo séptimo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que declara innecesaria la inscripción a favor de los albaceas si las fincas están inscritas en favor de la causante, ya que se trata de inmuebles que no han estado en la posesión de los herederos y sobre las que pueden y deben ha-

CERSE EFECTIVAS LAS RESPONSABILIDADES DIMANANTES DE UN PROCEDIMIENTO DE APREMIO.

*Resolución de 13 de Junio de 1934. (Gaceta de 27 de Julio.)*

En autos sobre provisión de fondos seguidos a consecuencia de juicio voluntario de testamentaría contra el albacea contador-partidor, se decretó el embargo de bienes de la herencia. Celebrada la subasta en rebeldía de aquél, por el Juez de primera instancia número 2, de Sevilla, D. Domingo Onorato Peña, se otorgó ante el Notario de dicha ciudad D. Francisco Felipe Duque y Rincón, escritura por la que aquél, previo nuevo requerimiento al albacea, vende en nombre de éste al rematante, en subasta pública, varias fincas rústicas de la testamentaría que estaban previamente anotadas de embargo.

El Registrador de la Propiedad del Norte, de dicha capital, puso en la escritura nota de : «No admitida la inscripción del precedente documento por observarse los defectos siguientes : primero, no acreditarse la cualidad de albacea de D. Emilio Galiano Correa, ni que su supuesto albaceazgo esté vigente, ni que la venta se efectúe para los fines que expresa el artículo 903 del Código civil, ni que hayan intervenido los herederos, ni que dicho señor Galiano esté facultado para vender, y segundo, figurar las fincas inscritas a nombre de persona distinta de aquella contra quien se ha seguido el procedimiento, y no acreditarse que sea aplicable al caso de que se trata la excepción contenida en el párrafo séptimo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria ; y pareciendo insubsanables estos defectos, no procede la anotación preventiva.»

El Presidente de la Audiencia revocó la nota recurrida por el comprador, y la Dirección general, con cita de la Resolución de 15 de Julio de 1916, confirma el auto apelado, con las siguientes consideraciones :

«Ninguno de los razonamientos alegados por el Registrador y en la doctrina por él citada en orden a facultades de los albaceas, es de aplicación al caso actual, en el que, como aclaró la Resolución citada en otro del todo semejante—que debe mantenerse, a pesar de las opiniones de distintos autores que estudian la cuestión siempre desde aquel punto de vista—, no habiéndose verifica-

do la enajenación por iniciativa o voluntad del albacea, sino en virtud de procedimiento de apremio seguido judicialmente, no es pertinente la cuestión de si estaba o no aquél autorizado por la testadora para enajenar bienes de la herencia o si obraba o no en virtud de precepto legal, puesto que, en realidad, la enajenación se ha efectuado independientemente de las facultades que para ello tuviera el propio albacea por un acto de carácter superior y obligatorio para el mismo como representante de la herencia, según el Juzgado; y no está en la competencia del Registrador el examinar los fundamentos que para ello haya tenido.

Tampoco, y por igual razón, puede ponerse en duda la pertinencia de la excepción del párrafo séptimo del artículo 20 de la ley Hipotecaria, ya que las fincas vendidas no llegaron a entrar en poder de los herederos y se hallan inscritas a nombre de la causante de la testamentaría, sobre cuyos bienes han de hacerse y se hacen efectivas aquellas responsabilidades, a tenor de los artículos 902 y 1.064, como originadas para el cumplimiento y validez del testamento..»

ADJUDICACIÓN DE FINCA EN SUBASTA JUDICIAL. AL PACTARSE EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA QUE LA SEGUNDA SUBASTA HABÍA DE CELEBRARSE POR UN TIPO IGUAL A LAS DOS TERCERAS PARTES DEL FIJADO PARA LA PRIMERA, NO SE VA EN CONTRA DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 201 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, NI DEL ARTÍCULO 1.872 DEL CÓDIGO CIVIL, PORQUE AQUÉL, AL REGULAR EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL PARA LA EFECTIVIDAD DE LA HIPOTECA, LO HACE CON CARÁCTER MARCADAMENTE PERMISIVO EN CUANTO A SU MODIFICACIÓN, QUE CONFIRMA LA REFERENCIA QUE EN ÉL SE HACE AL CITADO EN SEGUNDO LUGAR, QUE CONSAGRA LA LIBERTAD DE LOS CONTRATANTES.

EL HECHO DE HABERSE ADJUDICADO LA FINCA A LA ACREDITADA CONCURRENTE A LA SUBASTA COMO POSTOR HACE INNECESARIA LA OBSERVANCIA DEL CONTENIDO DEL NÚMERO 3.<sup>º</sup> DEL CITADO ARTÍCULO 201, QUE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE DAR CARTA DE PAGO DEL CRÉDITO ASEGURADO.

*Resolución de 28 de Junio de 1934. (Gaceta de 28 de Julio.)*

Por el Notario de Granada D. Santos Fernández y Santos se autorizó escritura por la que D. Bartolomé Navarro Castro constituía hipoteca sobre finca de su propiedad en garantía de la devolución a doña María Matilde de Zabala del préstamo que éste le hizo de 65.000 pesetas y de 16.000 más para intereses, etcétera, pactándose la facultad de la acreedora de acudir para hacerla efectiva al procedimiento extrajudicial del artículo 201 del Reglamento hipotecario, fijándose como valor para el caso de subasta el de 83.000 pesetas.

Declarada desierta la primera subasta, concurrió la acreedora a la segunda con postura de 55.000 pesetas, otorgándose, en rebeldía del deudor, escritura de adjudicación a la misma ante dicho Notario, en la que se dice que como por efecto del procedimiento se había extinguido la hipoteca, no habiendo alcanzado el precio del remate para satisfacer un crédito por el cual fué embargada la finca—anotado con posterioridad a la hipoteca—, solicitaba la cancelación de dicha anotación, conforme a lo dispuesto en el número 3.<sup>º</sup> del citado artículo.

El Registrador de la Propiedad de Alhama, de Granada, puso en la escritura nota denegando la inscripción del precedente documento por contener los defectos siguientes: 1.<sup>º</sup> Haberse admitido en la segunda subasta postura inferior al tipo de tasación, en contra de lo que expresamente establece el párrafo tercero del artículo 201 del vigente Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria y el 1.872 del Código civil. 2.<sup>º</sup> No darse carta de pago del crédito asegurado, de conformidad a lo establecido en el mismo párrafo del artículo antes expresado; y 3.<sup>º</sup> No dar fe el Notario autorizante de lo manifestado por la compareciente en cuanto al procedimiento seguido. Y siendo insubsanables tales defectos, tampoco es admisible la anotación preventiva. La cancelación que se solicita en el apartado 8.<sup>º</sup> de la precedente escritura no procede con arreglo a lo dispuesto en el artículo 84 de la ley Hipotecaria.

Confirmó el Presidente de la Audiencia la calificación del Registrador en cuanto a los dos primeros extremos de la nota, no

aceptando el tercero, y en alzada del Notario la Dirección general revoca el auto apelado, con los siguientes razonamientos:

Dados los términos en que ha sido planteado el recurso y la apelación, únicamente deben ser examinadas y resueltas las cuestiones que plantean los dos primeros motivos de la nota, o sea la que pudiéramos llamar de fondo, referente a la adjudicación en segunda subasta, por un tipo inferior al de la tasación, y la marcadamente formal, consistente en haberse omitido la expresión de dar carta de pago del crédito asegurado por la hipoteca.

Siendo inherente a la naturaleza de ésta el derecho del acreedor a disponer de la cosa hipotecada, a fin de obtener un pago que el deudor demora o resiste, lo único que hay que averiguar, tratándose del procedimiento extrajudicial y en cuanto al primer motivo, es si aquella rebaja en el tipo establecido en la escritura reúne todas las condiciones exigidas por la Ley y la moral, o si, por el contrario, se aparta de los principios fundamentales y sustantivos establecidos en garantía de los deudores.

Como tiene repetidamente declarado este Centro, el artículo 201 del Reglamento hipotecario, al regular dicho procedimiento, lo hace con un carácter marcadamente permisivo, estando sus disposiciones consignadas *ad exemplum*, como lo demuestra, no sólo los términos en que aparecen redactados, sino la referencia que hace el artículo 1.255 del Código civil, que consagra la libertad de los contratantes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.

Establecida esta libertad y pactado en la escritura de constitución de hipoteca que la segunda subasta se celebraría «bajo el tipo de las dos terceras partes del fijado», no puede estimarse tal pacto como contrario a la Ley, ni a la moral ni al orden público, que caracteriza a las normas procesales, y menos, si se tiene en cuenta que la adjudicación se hizo por una cantidad que sobrepasa las posibilidades establecidas en los procedimientos de carácter judicial, según los artículos 1.504 de la ley de Enjuiciamiento civil y regla 12 del artículo 131 de la ley Hipotecaria, preceptos que, por su carácter, alejan toda presunción de inmoralidad.

Respecto al segundo motivo, estando claramente determinado en la escritura de adjudicación que la acreedora concurrió a la su-

basta como postor por medio de su apoderado y que como tal se le adjudicó la finca, no se está en el caso previsto en el número 3.<sup>º</sup> del artículo 201 citado, de obligatoria observancia en el supuesto distinto de quedar desierta la segunda subasta y adjudicarse el inmueble a la acreedora.

*La precedente Resolución repite la doctrina ya expuesta en las dos que en ella se citan: 1.<sup>º</sup> de Julio—debe ser 11—de 1930 y 25 de Agosto de 1933. (Gacetas de 8 de Septiembre de 1930 y 13 de Septiembre de 1933. Págs. 959 del número 72 y 933 del número 108 de esta REVISTA.)*

*En ambas se establece que el contenido del tan citado artículo 201 no tiene carácter coactivo o taxativo y que se halla consignado como modelo que cuenta con la garantía legal, por lo cual el que los otorgantes intenlen separarse en algún extremo de su contenido no lleva consigo la presunción de ilicitud si el procedimiento ideado se ajusta a las leyes y respeta a deudores y terceros con inscripción anterior.*

**COMPROVANTA. TÍTULO PARA JUSTIFICAR LA ADQUISICIÓN ANTERIOR A 1.<sup>º</sup> DE ENERO DE 1932. LA INFORMACIÓN «AD PERPETUAM», POR LA QUE UN AYUNTAMIENTO ACREDITA LOS BIENES DE APROVECHAMIENTO COMUNAL EXCEPTUADOS DE LA DESAMORTIZACIÓN CIVIL, NO ES TÍTULO QUE JUSTIFIQUE DICHA ADQUISICIÓN ANTERIOR, YA QUE NI FIJA CON PRECISIÓN LA EXTENSIÓN DEL DERECHO CONSTITUIDO NI ES ADECUADO A LA NATURALEZA DEL ACTO, POR LO QUE LA ESCRITURA DE VENTA QUE SE INVOCA COMO ANTECEDENTE NO SE HALLA BIEN EXTENDIDA, SIN PERJUICIO DE QUE EL REGISTRADOR LA INSCRIBA EN VIRTUD DE HALLARSE INSCRITA LA FINCA EN POSESIÓN A FAVOR DE LA ENTIDAD VENDEDORA.**

*Resolución de 3 de Julio de 1934. (Gaceta de 1.<sup>º</sup> de Agosto.)*

El Registrador de la Propiedad de Tudela denegó la inscripción de una escritura por la que el Síndico de un Ayuntamiento, en escritura otorgada ante el Notario de dicha población, D. Felipe Flórez López, vendió un solar que pertenecía al Municipio,

según se acreditaba con la información para perpetua memoria, aprobado por el Juzgado de primera instancia en 1864, y protocoladas las diligencias ante Notario, «por no ser la información invocada medio legal de justificar la posesión ni el dominio a favor del Ayuntamiento de Fustiñana. Está pendiente de inscripción otro título referente, al parecer, a las mismas fincas, cuya calificación pudiera afectar al que refiere esta escritura. Asimismo pudiera ser, en su caso, causa que impida la inscripción el hallarse incluida la finca vendida en la base 20 de la ley de Reforma Agraria. Se extiende esta nota a petición expresa del presentante. No se ha solicitado anotación preventiva que, en otro caso, procedería denegar». Y al final de la copia de las diligencias para perpetua memoria, la que es del tenor que sigue: «Presentado con la escritura número 250 de 1933 del Sr. Flórez, Notario de Tudela. No admitida la inscripción del título precedente por no ser el acto que refiere medio legal de justificar la posesión ni el dominio a favor del Ayuntamiento de Fustiñana. Está pendiente de inscripción otro título referente, al parecer, a las mismas fincas. Se extiende esta nota a petición expresa del presentante. No se ha solicitado anotación preventiva, que no sería procedente.»

El primer incidente del recurso interpuesto por el Notario, o sea la negativa de su personalidad para interponerlo que declaró el Presidente de la Audiencia, fué resuelto por la Dirección general, revocando el auto de aquél en Resolución de 10 de Enero último (*Gaceta* de 17 de Febrero. Pág. 290 del número 112 de esta REVISTA).

En cuanto al fondo del asunto, reducido a declarar que la escritura se hallaba bien extendida y que la información de referencia era medio hábil para justificar la posesión, a los efectos registrables, así lo declaró el Presidente, y la Dirección acuerda declarar que la escritura no se halla extendida con arreglo a las formalidades y prescripciones legales, en cuanto en ella se invoca la información para perpetua memoria como título que justifica la adquisición anterior a 1.º de Enero de 1932; sin perjuicio de quedar en libertad el Registrador para proceder a inscribir la referida escritura, tomando como base la inscripción de posesión practicada, con los siguientes argumentos:

La cuestión a resolver en este recurso debe limitarse, con las

posibles derivaciones, a la calificación del Registrador de no ser la información para perpetua memoria, invocada por el Notario en la escritura de venta, documento bastante para justificar la adquisición del derecho que se pretende inscribir, ya que las demás ni han sido realmente planteadas, ni discutidas, ni tienen hoy virtualidad alguna, a los efectos de la inscripción perseguida, desde el momento en que la finca «Común de las Eras» fué inscrita a favor del Ayuntamiento de Fustiñana, como consecuencia de la certificación posesoria expedida con posterioridad.

A tal fin es de pertinente aplicación la doctrina establecida por la Resolución de 30 de Diciembre de 1909, al establecer que los documentos que justifiquen la adquisición de un inmueble reúnan los requisitos exigidos para su inscripción al tiempo de su otorgamiento o autorización, en cuyo sentido es evidente que la información relacionada no fija con la necesaria precisión la extensión del derecho constituido ni es título adecuado a la naturaleza del acto, aun reconociéndose su cualidad de fehaciente.

Por las mismas razones, no siendo la información *ad perpetuam* forma documental adecuada para justificar el derecho de referencia, tampoco es posible que sirva como título para robustecer la inscripción de posesión practicada, y mucho menos si se tiene en cuenta, mirando al elemento formal del recurso, el momento en que se practicó.

REGISTRO MERCANTIL. RECURSO GUBERNATIVO. PERSONALIDAD PARA INTERPONERLO. LA TIENE EL DIRECTOR GERENTE DE UNA SOCIEDAD CONTRA LA NEGATIVA DE INSCRIPCIÓN POR EL REGISTRADOR MERCANTIL DE UNA ESCRITURA, TODA VEZ QUE SE TRATA DE UN ACTO DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA QUE NO EXIGE ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, SÓLO NECESARIO, EN ESTE CASO, PARA INTERPONER LITIGIOS, BASTANDO LA REPRESENTACIÓN QUE AQUÉL TIENE PARA COMPARCER ANTE OFICINAS PÚBLICAS.

*Resolución de 14 de Julio de 1934. (Gaceta de 22 de Agosto.)*

El Registrador mercantil de Pontevedra negó la inscripción

de una escritura de modificación de los Estatutos de la Sociedad «Vapores de Pasaje y Turismo, S. A.», domiciliada en Vigo, y otorgada ante el Notario de dicha ciudad D. Manuel Rivadear Lojo, por contener defectos. Interpuesto recurso por el Director Gerente, dictó el Registrador acuerdo por el que, sin resolver en cuanto al fondo de la petición de reforma de la calificación y sin perjuicio del superior criterio de este Centro, al que ordenó la remisión del expediente, declaró la falta de personalidad del Director Gerente de la Compañía «Vapores de Pasaje y Turismo, S. A.», para interponer el recurso, por entender que tal función era de la competencia del Consejo de Administración, ya que, según el artículo 31 de los Estatutos de la Sociedad, apartado J), «le correspondía «la interposición de las acciones judiciales o el personamiento en toda clase de litigios, así como el otorgamiento de los poderes necesarios para ello», pues el Director Gerente sólo podía ejercitar las facultades que en dichos Estatutos se le marcaaban, entre otras la del apartado C) del artículo 36, según el cual tenía la representación de la Sociedad ante los Tribunales, oficinas públicas, Autoridades y funcionarios.

La Dirección general revoca el acuerdo del Registrador, declara la personalidad de dicho Gerente para interponer el recurso, y acuerda devolver el expediente al Registrador para que dicte acuerdo, de conformidad con lo prevenido en el artículo 77 del Reglamento del Registro Mercantil, con los siguientes considerandos :

«El acuerdo del Registrador, fundado en el apartado J) del artículo 31 de los Estatutos sociales, que exige acuerdo del Consejo de Administración para la «interposición de toda clase de litigios», prejuzga con inexactitud el verdadero carácter del recurso gubernativo, que, según la técnica registral moderna, ha de situarse dentro de la jurisdicción voluntaria y no en el campo propio de la contenciosa, criterio confirmado, además, por los artículos 65 y 66 del Reglamento vigente del Registro Mercantil, al dejar a salvo el ejercicio de las correspondientes acciones ante la Autoridad judicial, cualquiera que sea la resolución recaída en el recurso.

Así determinado el carácter y alcance del recurso gubernativo, la personalidad para interponerlo pudo y debió decidirse de con-

formidad con lo dispuesto en el artículo 36 de los Estatutos sociales, que conceden al Director Gerente la representación de la Sociedad ante las oficinas públicas, Autoridades y funcionarios, y no en razón a lo establecido en el 31 de los mismos.

Con arreglo a lo prevenido en el artículo 76 del Reglamento vigente de 20 de Septiembre de 1919, nada procede resolver respecto de los documentos aportados por la representación de la Sociedad anónima expresada, que tuvieron entrada en este Centro en 19 de Marzo último, porque no fueron conocidos ni calificados por el Registrador en tiempo oportuno.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

# BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO

Alcalá, 14

MADRID

Sevilla, 3 y 5

Sucursales Urbanas: Glorieta de Bilbao, 6 y Glorieta de Atocha

Capital autorizado . . . . .	100.000.000	de pesetas
Capital desembolsado . . . . .	51.355.500	—
Reservas . . . . .	65.208.261,45	—

400 Sucursales en España y Marruecos

Corresponsales en las principales ciudades del mundo

Este Banco realiza toda clase de operaciones bancarias.—Compra y venta de valores.—Des-  
cuento y cobro de cupones y títulos amortizados.—Custodia de valores.—Giros, transferencias,  
cartas de crédito, órdenes telegráficas sobre todos los países del mundo.—Aceptaciones, domiciliaciones.  
créditos comerciales simples y documentarios, etc., etc...

## TIPOS DE INTERES

### I. — Cuentas corrientes.

A la vista..... 2 por 100 anual.

### II. — Operaciones de ahorro.

A) *Libretas ordinarias de ahorro* de cualquier clase, tengan o no  
condiciones limitativas ..... 3 1/2 por 100 anual.

#### B) *Imposiciones.*

Imposiciones a plazo de tres meses..... 3 por 100 anual.

Idem a seis meses..... 3,60 — —

Idem a doce meses o más..... 4 — —

Regirán para las cuentas corrientes a plazo los tipos máximos señalados en  
esta norma para las imposiciones a plazo.

Dirección telegráfica: BANESTO.—Apartado de correos, núm. 297