

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

**COMPRAVENTA. CAPACIDAD.** EL CONTRATO POR EL CUAL LOS DOS ÚNICOS MIEMBROS DE UNA SOCIEDAD FACULTADOS POR LOS ESTATUTOS DE LA MISMA VENDEN UNA FINCA, DEBE INSCRIBIRSE SIN NECESIDAD DE LA PRESENTACIÓN EN EL REGISTRO DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN, TODA VEZ QUE ADEMÁS DE ESTAR ASEVERADA LA CAPACIDAD DE LOS VENDEDORES POR EL NOTARIO AUTORIZANTE, EL QUE HABLA CON LA EXHIBICIÓN QUE SE LE HA HECHO DE DICHA ESCRITURA, SE ACOMPAÑÓ CERTIFICACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD SOCIAL EN EL RÉGISTRO MERCANTIL.

*Resolución de 20 de Octubre de 1933. (Gaceta de 28 de Noviembre.)*

Por escritura autorizada por el Notario que fué de Granada, don Antonio Pavés y Gómez, don Antonio Martínez García y don José González Castro, como únicos socios e interesados en la Sociedad mercantil regular colectiva en liquidación «González y Martínez», constituida por escritura de 27 de Febrero de 1905 y reformada y reconstituida por otra de 2 de Abril de 1908, vendieron a doña Inocencia Castro, por precio de 500 pesetas, una casa, exhibiendo al Notario autorizante la última escritura de reforma y reconstitución citada.

Presentada la primera copia de dicha escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, se puso en la misma por el Registrador la siguiente nota: «Suspendida la inscripción a que se refiere este documento por el defecto subsanable de no acompañarse la escritura de constitución de Sociedad y la

de reconstitución de la misma, y que en esta escritura se expresan sin tomar anotación preventiva por no solicitarse.»

Presentada nuevamente en el Registro la referida primera copia de la escritura con instancia en la que se hacía constar por la recurrente no haberle sido posible obtener las referentes a la constitución y reconstitución de la Sociedad, cuyo importe duplicaría el coste de adquisición del inmueble; y acompañando certificación literal del Registro mercantil, de la que aparece ser los vendedores los únicos socios, con uso indistinto de la firma social, se puso en la misma escritura y por el propio Registrador la nota siguiente: «Suspendida de nuevo la inscripción de este título por subsistir los mismos defectos indicados en la precedente nota y además por no acompañarse la carta de pago del impuesto de Derechos reales.»

El Presidente de la Audiencia confirmó las notas del Registrador, y la Dirección general declaró inscribible la escritura, una vez acompañada de la carta de pago y sin necesidad de la presentación de los otros documentos exigidos, con los siguientes razonamientos:

La reclamación por el Registrador de las escrituras de constitución y reconstitución de la Sociedad mercantil regular colectiva «González y Martínez», para juzgar, según alegó en defensa de la nota, de la capacidad de los vendedores como representantes de dicha Sociedad—carácter que también el auto les atribuye—, así como la cita de la jurisprudencia de esta Dirección, referente toda a calificación de la capacidad de mandatarios, lleva a la necesidad de distinguir, ante todo, entre «capacidad jurídica» y «capacidad de obrar».

En efecto, sólo en esta última se da el fenómeno de la representación, que supone actuación en nombre ajeno y requiere imprescindiblemente, tratándose de representación voluntaria, un elemento de hecho—apoderamiento, mandato—que haga aparecer justificada la intervención en el patrimonio ajeno que la representación implica.

Supuesta la capacidad jurídica esencial para la celebración de actos y contratos de la Sociedad mercantil regular colectiva «González y Martínez»—debidamente constituida o reconstituida e inscrita en el Registro mercantil, según prueba, adecuadamente,

la certificación del mismo—, integrada, como se halla, por los dos únicos socios que figuran en su razón social, y habiendo concurrido ambos conjuntamente al otorgamiento de la escritura de venta objeto de la calificación, no son racionalmente posibles dudas, ni respecto a representación de la Sociedad, que nadie sino ellos podría ostentar, ni en cuanto a extralimitaciones del mandato conferido en los Estatutos o no acordado en la Junta general, que sólo con otros socios, de existir, pudiera debatirse.

Además, en cuanto a la capacidad jurídica o cualidad inherente a la persona física o corporativa, en cuya virtud puede aparecer como sujeto en la relación contractual, ya la doctrina de este Centro directivo reconoce que no se apoya en las Sociedades, según el Derecho mercantil español, exclusivamente en el contrato social como ley, que rige las relaciones entre los socios, ni sigue a la letra sus pactos por vía de interpretación restrictiva; pero, a mayor abundamiento, debe tenerse presente que tampoco sería lógico poner trabas a las operaciones de una Sociedad en liquidación, cual la de que se trata, fundadas en posibles extralimitaciones de unos liquidadores que, integrando al propio tiempo, como únicos socios, el ente colectivo, son los llamados, sin posible contradicción, a apreciar la conveniencia de la venta para la liquidación del haber social.

RECURSO GUBERNATIVO. SE ACUERDA DECLARAR BIEN DENEGADA LA APELACIÓN INTERPUESTA CONTRA AUTO DE LA PRESIDENCIA DE AUDIENCIA, POR EL QUE SE RECHAZA LA ADMISIÓN DE APELACIÓN ENTABLADA PARA ANTE EL CENTRO DIRECTIVO EN RECURSO GUBERNATIVO CONTRA NOTA DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, AUTO FUNDADO EN QUE EL ESCRITO SE FIRMA POR AUTORIZACIÓN DEL RECURRENTE SIN ACREDITARSE TAL REPRESENTACIÓN.

*Resolución de 31 de Octubre de 1933. (Gaceta de 29 de Noviembre.)*

El Registrador de la Propiedad de Andújar denegó por nota una cancelación de oficio de determinadas cargas, solicitada a instancia de D. Florentino Sotomayor Moreno. Contra tal resolución se interpuso recurso, que el Presidente de la Audiencia no

admitió, por aparecer el escrito firmado por autorización no justificada de aquél, y contra este auto se entabló otro de reposición, que el Presidente no admitió.

La Dirección general declara bien denegada la apelación, toda vez que la presentación de títulos en el Registro, a los efectos de solicitar la inscripción, siempre materializada en una persona, en la que se da por supuesta la capacidad, no puede tener analogía con la interposición y apelación del recurso gubernativo contra la calificación de los Registradores, cuyas actuaciones tienen un carácter preferentemente judicial.

Sin duda por ello y por los intereses patrimoniales contradictorios que se ventilan, cuando no lo entablan los que adquieren o transmiten el derecho que se trate de inscribir o tengan interés en asegurarlo, las personas que los representen acreditarán «en forma auténtica» tal representación; regla que debe extenderse a la apelación, cuando no sea interpuesta por los interesados.

Como se dice acertadamente en el auto presidencial de 23 de Septiembre último, la interposición de una apelación autorizada por persona que no acredita la representación de los interesados, sin la salvedad en la antefirma, de que se encuentra impedido para firmarlo, va contra la presunción racional de que puede firmar quien sabe hacerlo, por lo cual, constituyendo la autorización en tales términos un verdadero apoderamiento, sólo puede hacerse acreditando en forma auténtica la voluntad del mandante.

1

PROCEDIMIENTO SUMARIO DEL ARTÍCULO 131 DE LA LEY HIPOTECARIA. CANCELACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES POSTERIORES AL CRÉDITO EJECUTADO. EXTENDIDA LA NOTA ACREDITATIVA DE HABERSE EXPEDIDO LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS, LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES HAN DE SER CANCELADAS, SIN AVISAR NI OIR A LOS EN ELLAS INTERESADOS, NO PUDIENDO QUEDAR EXCLUIDA DE ESTA REGLA GENERAL UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO A FAVOR DE LA HACIENDA POR DÉBITOS DE UTILIDADES.

*Resolución de 3 de Diciembre de 1933. (Gaceta de 3 de Diciembre.)*

El Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, en auto obtenido en juicio ejecutivo en que se adjudicaron las fincas

al acreedor hipotecario y se mandaba cancelar las hipotecas del actor y todas las anotaciones e inscripciones posteriores, inscribió las fincas y canceló todas las anteriores a la fecha de la nota de expedición de certificación de cargas, y denegó en cuanto a una anotación posterior en favor de la Hacienda, «en atención a estimarse carga preferente a la del actor».

En el recurso interpuesto, el Presidente de la Audiencia declaró haber lugar a la cancelación de la anotación y la Dirección general confirma el auto apelado con los siguientes fundamentos:

La naturaleza del procedimiento sumario introducido por la Ley de 21 de Abril de 1909 e incluido en los artículos 131 y siguientes de la vigente ley Hipotecaria impone la liquidación forzosa de cargas y gravámenes a los titulares que aparezcan inscritos con posterioridad al crédito ejecutado, sin permitir que sus reclamaciones suspendan ni entorpezcan la marcha de las actuaciones.

En el citado procedimiento figuran como interesados, abstracción hecha de las partes a quienes corresponde la iniciativa, dirección y defensa, sólo aquellos que al tiempo de extenderse la nota marginal de haberse incoado las actuaciones que dispone el párrafo penúltimo de la regla cuarta del artículo 131, tengan un derecho inscrito o asegurado por un asiento que contradiga la ejecución o haya de quedar extinguido por la misma, y, en consecuencia, la regla cuarta ordena al Juez, como las legislaciones más adelantadas en la materia, que reclame, a instancia del actor, relación de todos los censos, hipotecas y demás gravámenes y derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes.

El artículo 204 del Reglamento precepiúa que la notificación que a tenor de la regla quinta del 131 de la Ley ha de hacerse a estos acreedores no será necesaria, sin embargo, respecto de las personas que hayan inscrito o anotado sus derechos con posterioridad a la extensión de dicha nota marginal y que, por tanto, no pudieron ser mencionadas en la certificación.

No obstante, así como la omisión de aquella notificación respecto de las personas mencionadas en la certificación originaría defecto que impediría la inscripción al no poderse afirmar que los acreedores no notificados y ajenos, por tanto, a lo actuado, consentan explícita ni implícitamente en la cancelación de sus res-

pectivas inscripciones o anotaciones, la nota del Registro, acreditativa de haberse expedido la certificación, da a conocer a todo tercer adquirente, posterior de derechos sobre los bienes hipotecados, que existe ya incoado el procedimiento judicial sumario y el Juzgado en que se sigue, a fin de que puedan, como aquéllos, intervenir en el procedimiento para defender tales derechos, aunque, claro está, en el estado en que dicho procedimiento se encuentre, o sea en las diligencias posteriores al momento en que acrediten su derecho ante el Juzgado.

Los efectos atribuidos por los autores a la nota, ya que la Ley no los exprese, explican suficientemente la diferencia, siendo para algunos los correspondientes a los de una anotación de prohibición absoluta de enajenar y gravar, y para otros, los de una verdadera condición resolutoria, puesto que se ordena la cancelación de las inscripciones posteriores, sin oír, ni siquiera hacer saber a los interesados en ella, la cancelación de las mismas, y aunque todo ello tenga excepciones preferentemente marcadas, no pueden éstas extenderse a las anotaciones producidas, como la que dió origen a este recurso, al margen de los elementos personales y reales que para tales efectos la deben caracterizar.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.

---

### ANA ELERS

Auxiliar en las oficinas de la Asociación de Registradores de la Propiedad.

Agente de negocios. Habilitación de Clases pasivas. Presentación de toda clase de instancias en la Dirección general de los Registros y en los demás Centros oficiales. Gestiones en los mismos. Certificaciones de penales, últimas voluntades y demás. Fianzas, jubilaciones, viudedades y orfandades. — San Bernardo, 52, segundo derecho. — Teléfono 13906.