

# Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

CESIÓN DE CASAS BARATAS. RESULTA ACREDITADA LA CAPACIDAD DE UN PRESIDENTE DE COOPERATIVA TENIENDO EN CUENTA QUE LOS ESTATUTOS DETERMINAN LOS ACTOS O CONTRATOS PARA LOS QUE SE LE CONFIERE EL MANDATO, Y PORQUE EN LA ESCRITURA SE ACREDITA LA EXISTENCIA DE LA SOCIEDAD Y LA FACULTAD DE ACTUAR DE AQUÉL. SON DEFECTOS QUE IMPIDEN LA INSCRIPCIÓN, LA CONFUSIÓN EN EL CONTRATO, LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA SOBRE FINCAS POR QUIEN LAS TIENE YA CEDIDAS Y LA FALTA DE CLARIDAD EN LA EXPRESIÓN DEL CAPITAL, PLAZO Y FORMA DE REINTEGRO E INDETERMINACIÓN DE LA PERSONA DEL ACREEDOR.

*Resolución de 18 de Mayo de 1933. (Gaceta de 1.º de Julio.)*

En el Registro de la Propiedad de León se presentó escritura autorizada por el Notario de dicha capital, señor González Palomino, por él calificada de cesión de casas baratas, reconocimiento de crédito, fianza e hipoteca, por la que, primeramente, la Cooperativa de Empleados Municipales de León para la construcción de casas baratas, representada por su Presidente, D. José Ovejero Abril, cede, en las condiciones que se expresan, el disfrute desde luego de ocho de dichas casas, por ella edificadas, con tal carácter, sobre un solar o parcela en la Era del Moro, que a su vez le fué cedido por el Ayuntamiento de León a otros tantos beneficiarios, entre quienes fueron ya sorteadas, y la propiedad, según se dice, a los que mediante el pago de las cuotas a la Cooperativa lograsen la amortización del capital que costó la res-

pectiva casa y la parte del capital e intereses con que cada una se halla afecta a un préstamo concedido para la construcción por la Caja Provincial Leonesa de Previsión; se reconoce después, previa liquidación definitiva, por la Cooperativa y beneficiarios a favor de la Caja Leonesa de Previsión, el crédito dicho resultante de un documento privado, fijándose las condiciones del reintegro de capital e intereses, a cuyo pago se obligan solidariamente la Cooperativa y los beneficiarios mediante anualidades que se determinan para cada una de las casas; se garantiza a continuación por el Ayuntamiento, en cumplimiento igualmente de anteriores acuerdos, la devolución del crédito reconocido; y se constituye, finalmente, por la Cooperativa, una hipoteca que acepta don Ricardo Pallarés Berjón, Presidente de la Caja Leonesa de Previsión, sobre cada una de las casas edificadas y deslindadas anteriormente en la misma escritura como fincas independientes, por la parte del capital del crédito que corresponde a cada una de ellas, según quedó, se dice, especificado en el apartado correspondiente de las estipulaciones.

El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción por los siguientes defectos: Primero, por no resultar claramente de él la capacidad de D. José Ovejero Abril para ceder las casas; segundo, por los términos confusos e incoherentes en que dicha cesión se hace; tercero, por constituir la hipoteca sobre las casas de la Cooperativa de Empleados Municipales de León, después de haberlas cedido, y cuarto, por no determinarse a favor de quién se constituye la hipoteca, ni expresarse con la claridad necesaria el capital que se trata de asegurar, ni la forma en que ha de ser reintegrado; declarando, además, que no pareciendo subsanables los defectos allegados, no procedía tomar anotación preventiva.

Declaró el Presidente de la Audiencia inscribible la escritura, y la Dirección General revoca el auto estimando la existencia de los defectos segundo, tercero y cuarto de la nota del Registrador, y no la del primero, con los siguientes fundamentos:

En cuanto al primer defecto de los señalados en la nota, la doctrina jurídica moderna, como algunos Códigos, distingue ya con precisión y como cosas distintas la representación y el mandato, admitiendo la posibilidad de representación sin mandato y de mandato sin representación, es decir, según que la legitimidad

de la representación externa aparezca unida a una facultad interna de gestión de derecho material, o que a un poder de representación legal o nacido de determinadas relaciones jurídicas (no sólo del mandato, sino también, verbigracia, del arrendamiento de obras y servicios, del contrato de sociedad, de la *solutio*, del préstamo, donación, compraventa, arrendamiento de predios, etcétera), no corresponda derecho alguno de gestión:

Considerando que la de las personas jurídicas es en principio propiamente representación sin mandato, pues lo mismo la autoridad o funcionario a quien por ley corresponda, que los presidentes, directores o socios a quienes les está conferida en las sociedades particulares, necesitan justificar, además, en los instrumentos públicos, hallarse facultados para llevar a efecto el acto o contrato que pretenden celebrar con dicha representación, y de un modo expreso y especial tratándose de actos de riguroso dominio.

Sin embargo, esta exigencia, contenida en el artículo 1.713 de nuestro Código civil, y motivada en un racional deseo de que, por la importancia y trascendencia patrimonial de la gestión encomendada, la voluntad del mandante quede fuera de toda duda, puede y debe entenderse, en lógica interpretación, cumplida, aparte el especial acuerdo corporativo, no ya sólo cuando en los Estatutos o Reglamentos de una Sociedad se hallaren especificados los actos o contratos para los que la representación se confiere, sino también cuando, como en la escritura que motiva el recurso, apareciendo por testimonio del Notario con relación a los Estatutos y Reglamentos de la Cooperativa, justificada la existencia legal de ésta y la representación conferida al Presidente para la firma de los contratos que celebre, los llevados a cabo son de los que indubitadamente constituyen el objeto a que la Sociedad por su naturaleza se destina, y cuando, a mayor abundamiento, en la parte expositiva de la escritura se transcribe una certificación del Secretario de la Cooperativa, con referencia a un acta de la Junta general expresiva del sorteo y posesión dada a los beneficiarios de las casas que después se les ceden ante Notario.

Lo mismo la Ley de 1921 sobre Casas baratas, que el Real decreto-ley de 10 de Octubre de 1924, que la modificó en algunos de sus preceptos, establecen en su artículo 7.º que las casas po-

drán ser construídas para habitarlas sus propios dueños o para cederlas gratuitamente, en alquiler o a censo, o en venta al contado o a plazos, concepto este último que se expresa después con la frase «darlas en amortización», y se completa en el Reglamento con la exigencia de que se constituya en tal caso, como garantía del pago, una hipoteca sobre la casa de que se trate, debiendo estipularse, de no constituirse la hipoteca, un compromiso de venta que, después de haberse satisfecho todos los plazos, se elevará a escritura pública para que la compraventa quede consumada.

La Orden de 28 de Julio de 1931 sobre Cooperativas del Ramo de Casas baratas establece en su artículo 1.º que las Cooperativas con Estatutos aprobados con aquella calidad están obligadas por su propia naturaleza y fines a *vender* sus casas a sus socios beneficiarios, determinando a continuación el plazo para realizarlo y la libertad de fijar las condiciones de la venta, dentro de los preceptos generales del derecho y sin contradecir ni enervar los principios de la legislación sobre casas baratas.

Aunque es inadmisibile que en la escritura calificada se haya pretendido sustituir, desatendiendo estos preceptos, el nombre de un contrato tan caracterizado y típico entre los onerosos como lo es el de compraventa, sean cuales fueren las estipulaciones con que se le condicione, y aunque examinadas éstas pudiera llegarse a la conclusión de que en el contrato configurado, y prescindiendo del nombre con que se le designa, ya que la cesión por precio se asimila por el Código y los autores a la compraventa, se daban las notas esenciales de ésta con la modalidad del precio aplazado y reserva de dominio, es lo cierto que, si bien el llamado *pactum reservati domini* sustituye con igual finalidad y eficacia a la garantía hipotecaria en las ventas con precio aplazado, hace variar, sin embargo, la esencia del contrato al resultar objeto de la transmisión, no el derecho real de dominio, que queda en poder del vendedor, sino otros limitativos de éste, según corrobora el Notario recurrente y confirma el auto presidencial al argumentar la no necesidad de dar un nombre en la escritura al «complejo» derecho real que dicen configurado «por desmembración del dominio», pueda o no encontrarse el nombre, como afirma el auto, en el capítulo 2.º, título VII del libro segundo del Código civil.

Hablándose, además, en la escritura de la cesión del derecho de disfrute, de la posesión y el goce, e incluso de una prohibición de subarrendar, sin haberse dado las casas en alquiler, y de una obligación de pagar el seguro de incendios, todo lo cual no se ajusta, sino que contradice lo que preceptúa la legislación sobre casas baratas, es igualmente motivo de confusión y carece, por tanto, de las cláusulas en que se declara la naturaleza y extensión de los derechos y obligaciones que adquieren y contraen los otorgantes, constitutiva, a no dudarlo, de una de las formas extrínsecas de las escrituras públicas.

A no menor confusión llevan, de un lado, la forma en que aparece condicionada en la escritura la adquisición de la propiedad por los respectivos beneficiarios, o sea mediante pago a la Cooperativa del precio cuotas de amortización, y a la Caja Provincial Leonesa, además, de la parte de capital e intereses con que las casas se afectan al préstamo por ella concedido para su construcción, y de otro, el hecho de constituirse hipoteca en garantía solamente de este último crédito y no del primero, sin expresarse tampoco con la claridad necesaria, ni por referencia siquiera a otras secciones del documento, extremos tan necesarios en este contrato como el plazo de duración, el lugar y forma de pago, las cargas en su caso, etc.

No menor impedimento para la inscripción oponen los términos contradictorios de la escritura, resultantes de la desmembración llevada a cabo del dominio de las fincas y de la constitución posterior de hipoteca por la Cooperativa solamente, sin que puedan tenerse en cuenta las manifestaciones del Notario, tendentes a aclarar la antinomia, puesto que la calificación de los Registradores ha de fundarse en lo que resulte clara y expresamente de las mismas escrituras.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad