

Jurisprudencia Registral

Indice alfabético de las resoluciones dictadas entre 1964 y 1983

El objeto del presente trabajo es facilitar la consulta de la jurisprudencia registral, que con el solo dato de su fecha no siempre es fácil recordar. De ahí que se haya intentado sintetizar el contenido de las resoluciones en vocablos y epígrafes que resumen, no ya el contenido de la resolución, sino de sus diversos considerandos cuando en ellos se abordan materias diversas. El inconveniente de esta tarea radica precisamente en la dificultad de elegir la palabra adecuada para reflejar lo que se quiere resumir, máxime teniendo en cuenta el número de resoluciones dictadas (302 relacionadas con el Registro de la Propiedad, 106 con el Mercantil, tres referentes al Registro de Hipoteca Mobiliaria, etc.). En ocasiones se ha solucionado el problema por el sistema de repetir un mismo resumen bajo dos o más títulos distintos en los que puede encajar. Es de advertir, por último, que no figuran incluidas las resoluciones dictadas en 1983 sobre Registro de Hipoteca Mobiliaria, puesto que todas ellas sólo se publican en el *Anuario de la Dirección General*, y el último tomo publicado es el de 1982.

FRANCISCO SENA FERNÁNDEZ
Registrador de la Propiedad

RECURSOS CONTRA LA CALIFICACION DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

ADOPCION

Pacto sucesorio.—El pacto sucesorio que permitía el artículo 177 del Código Civil antes de la reforma de 1970 no implicaba una sucesión contractual, por lo que la escritura que lo contenía no podía ser título sucesorio inscribible. El incumplimiento por el adoptante de lo pactado originaba el derecho del adoptado a suceder abintestato si no había legítima-

rios o en su cuota correspondiente si los había. Si en el caso presente, ocurrido en Aragón, el adoptante otorgó testamento posterior instituyendo heredera a su viuda, sin perjuicio de la legítima correspondiente a su hija adoptiva, la falta de normas en el Apéndice aragonés sobre adopción y la dificultad derivada del carácter global de la legítima aragonesa pueden superarse entendiendo que como el causante falleció vigente ya la Compilación, cuya disposición transitoria 12 se remite a las del Código, con arreglo al criterio de la número 12 de éste la herencia del fallecido durante la vigencia de la Compilación se sujetará a sus normas, teniendo derecho conforme a ellas la hija adoptiva a dos tercios de la herencia y la viuda al tercio restante.

R. 16 junio 1979.

AGREGACION

Requisitos.—No es necesario que la porción agregada resulte de una previa segregación, sino que puede agregarse una finca ya inscrita a otra siempre que se cumpla el requisito de la proporcionalidad en la superficie, que es el único exigible.

R. 14 marzo 1975.

AGRUPACION

De edificios, estando uno dividido horizontalmente con anterioridad.—Conforme al artículo 44 del Reglamento Hipotecario, pueden agregarse, siempre que pertenezcan a un solo dueño, como en este caso, dos fincas urbanas colindantes que arquitectónicamente constituyen una unidad susceptible de una propiedad horizontal única, no siendo obstáculo el hecho de que uno de los edificios esté ya constituido en régimen de propiedad horizontal, pues no se opone a ello el artículo 8.º, 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere a un caso distinto, como es la agregación o agrupación de pisos dentro de un mismo edificio.

R. 11 mayo 1978.

De edificios, sobre uno de los cuales pesa un derecho de reversión.—La facultad de agrupar fincas corresponde, según el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, al propietario, sin que ningún precepto la limite en el caso de que sobre ellas existan titulares de derechos reales, como lo confirma el artículo 110 de la Ley Hipotecaria a propósito de la hipoteca o la Ley de Censos Catalanes de 1945. Por tanto, se pueden agrupar dos parcelas habiendo un derecho de reversión sobre una de ellas, pues sólo podría dar lugar, si se ejercitase con éxito, a una futura división de la finca.

R. 11 mayo 1978.

De fincas de distintos dueños.—Es posible la agrupación de inmuebles pertenecientes en pleno dominio a diferentes propietarios mediante el correspondiente contrato que crea una comunidad de bienes.

R. 16 mayo 1979.

De locales situados en diferentes edificios.—Tratándose de sótanos de distintos edificios que están unidos entre sí formando un solo garaje, es indudable que se trata de un todo orgánico susceptible de inscripción conforme a los artículos 8.º de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento. La característica de estas agrupaciones excepcionales es que las fincas agrupadas no se extinguen y su folio particular anterior no queda cerrado. La nueva finca creada, al ser independiente de los edificios ya existentes y divididos, no precisa ni número correlativo ni cuota de participación, sin perjuicio de que los locales agrupados mantengan su número y cuota en el edificio del que forman parte. Tampoco se vulnera el artículo 16, regla 2.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no ha aumentado el número de propietarios con derecho a voto, sino que, conforme al artículo 14 de dicha Ley, en el caso de pertenecer un local a varios propietarios proindiviso, ello no implica que cada uno pueda ejercer su derecho al voto individualmente, sino que entre ellos han de designar un representante para que les asista y vote.

R. 27 mayo 1983.

ALBACEA

Facultades.—Facultado el albacea para aplicar a sufragios y obras pias los bienes del testador en la forma que estime conveniente, no es aplicable el artículo 747 del Código Civil, que sólo lo será cuando la institución o el legado se hagan indeterminadamente.

R. 8 marzo 1965.

Facultades.—El albacea, aun siendo también contador, no puede hacer entrega de los inmuebles específicamente legados, sin consentimiento de los herederos, si no está especialmente facultado para ello por el testador, aunque éste haya empleado una fórmula muy amplia y genérica en cuanto a las facultades que le confiere.

R. 12 julio 1974.

Facultades.—Aunque el albacea esté facultado por el testador para la entrega de legados, no es inscribible la escritura de adjudicación de un legado si previamente no se ha procedido a la liquidación y partición general de la herencia, porque solamente de este modo puede saberse si el legado se encuentra dentro de la cuota de que puede disponer el testador y se perjudica por tanto la legítima de los herederos forzosos, a no ser que los expresados herederos concurren también a la entrega o manifiesten su conformidad con que ésta se efectúe sin cumplir dicha formalidad, pues al constituir una garantía y no un derecho en favor de los mismos es claro que pueden renunciar a él.

R. 27 febrero 1982.

ANOTACION PREVENTIVA

Cancelada: reinscripción.—No es posible poner de nuevo en vigor una anotación que ya había sido cancelada en virtud de mandamiento anterior al ahora calificado y en donde por las segregaciones y transmisiones

realizadas e inscritas a favor de terceros han quedado los inmuebles libres de los efectos de la anotación y los asientos practicados se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare inexactitud.

R. 12 septiembre 1983.

ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA

Sobre finca ganancial y dirigida sólo contra el marido.—Es anotable sobre una finca ganancial la demanda dirigida solamente contra el marido, que la había vendido previamente en documento privado, negándose luego a cumplir su compromiso.

R. 28 marzo 1969.

Circunstancias personales.—Como resulta de los artículos 72, 1.º, y 73 de la Ley Hipotecaria, y especialmente del artículo 166 de su Reglamento, las circunstancias personales del demandante y demandado habrán de expresarse si fueren conocidas, por lo que carece de trascendencia la no constancia de la profesión del segundo, así como su estado civil, ya que aparecían reflejados en los libros registrales.

R. 28 marzo 1969.

Prórroga.—Es inscribible un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de demanda presentado en el Registro con anterioridad a la fecha de caducidad de la anotación, cuyo cómputo de duración debe iniciarse, no desde la fecha de la primitiva anotación de suspensión de la demanda por defecto subsanable, sino desde la de conversión en anotación firme una vez subsanado el defecto.

R. 28 mayo 1968.

Requisitos formales.—Dado el criterio sentado en los artículos 72 y 73 de la Ley Hipotecaria, y habiendo identificado plenamente el Registrador la finca objeto del litigio, no debe considerarse defectuoso el mandamiento que no describe los linderos de la finca que se pretende anotar.

R. 28 marzo 1969.

Subsistencia.—Es inscribible un mandamiento judicial que ordena la cancelación de determinados asientos dejando subsistente la anotación de demanda, de la que podrían derivarse otros efectos (en este caso la inscripción definitiva a favor del actor una vez que se hubiera ejecutado el fallo).

R. 25 septiembre 1972.

Tracto sucesivo.—No es inscribible un mandamiento ordenando la práctica de una anotación preventiva de demanda cuando la finca a que se refiere se encuentra inscrita a nombre de persona distinta del demandado.

Rs. 29 octubre y 5 noviembre 1968.

ANOTACION PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO

No procede por analogía en la liquidación de una sociedad.—No puede practicarse por analogía una anotación del número 6.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria para garantizar la efectividad del fallo que declara los derechos de un socio en una sociedad en liquidación, pues aparte de ser dudosa la analogía entre esta situación y la del derecho hereditario, esta clase de anotación se practica precisamente cuando no ha habido partición.

R. 11 octubre 1973.

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO

Adjudicación de finca embargada.—Es subsanable la falta de presentación del testimonio de adjudicación de la finca embargada.

R. 6 junio 1968.

A favor del Estado: cancelación de anotaciones anteriores.—Habiéndose presentado un mandamiento que, en ejecución del embargo anotado a favor del Estado, ordenó, entre otras cosas, la cancelación de las anotaciones anteriores y posteriores, y cuya inscripción denegó el Registrador, sin que contra dicha nota se interpusiera recurso, si después se otorga escritura de venta a favor del adjudicatario en la que al mismo tiempo se solicita de nuevo la cancelación de aquellas anotaciones, interponiéndose el recurso esta vez contra la negativa del Registrador a cancelar y que sólo inscribe la venta, es correcta la tesis mantenida por el Registrador en su informe en el sentido de que la cancelación de las anotaciones sólo puede practicarse en virtud de mandamiento, de modo que al ser la escritura título hábil solamente para la venta practicó las operaciones que se le solicitaron y el recurso es improcedente, por lo que no cabe entrar en el fondo del asunto.

R. 18 febrero 1980.

A favor del Estado, por créditos no preferentes, existiendo una previa de suspensión de pagos.—No es anotable el mandamiento de embargo por débitos que no recaen directamente sobre los inmuebles que se pretenden embargar cuando aparece en el Registro la situación de suspensión de pagos del titular de los bienes, si no contiene la salvedad de que su función es meramente cautelar, pero sin virtualidad ejecutiva mientras no termine el expediente de suspensión.

Rs. 14, 15 y 16 diciembre 1971.

Id.—No siendo el crédito singularmente privilegiado, y existiendo en el Registro una anotación de suspensión de pagos, el mandamiento expedido por el Recaudador de Contribuciones solicitando una anotación de embargo sólo podrá originarla si contiene la salvedad de que se detenga la ejecución mientras no se termine el expediente de suspensión.

Rs. 25 junio y 23 octubre 1979.

A favor del Estado por deudas del usufructuario.—Cuando el dominio está desmembrado no cabe anotar el embargo sobre este derecho, sino

sólo sobre el usufructo, si el origen está en la falta de pago de la contribución por el usufructuario, máxime cuando los nudos propietarios, como en este caso, son personas inciertas y desconocidas.

R. 29 mayo 1980.

A favor de la Hacienda.—No es preciso que sea firme la resolución administrativa de embargo por débitos a la Hacienda para poder tomar anotación.

R. 22 junio 1965.

A favor de la Hacienda.—Habiéndose practicado los siguientes asientos y por este orden: 1.º Hipoteca a favor de un Banco. 2.º Anotación de embargo a favor de la Hacienda por contribución urbana y otros impuestos. 3.º Anotación de embargo en juicio ejecutivo a favor del Banco por impago del crédito hipotecario. 4.º Nota de certificación de cargas, y 5.º Inscripción de dominio a favor del Estado derivada del apremio administrativo; si a continuación se pretende inscribir a favor del Banco la ejecución del apremio judicial seguido, resulta: 1.º El crédito de la Hacienda no es singularmente privilegiado totalmente, sino sólo en parte, y como ambas garantías no se han delimitado con claridad, ello no puede originar la extinción de una hipoteca anterior. 2.º Al haber seguido el Banco no el procedimiento judicial sumario en el que debe notificarse a todos los titulares de cargas o derechos reales, sino el juicio ejecutivo en el que sólo hay que notificar a los acreedores de segundas y posteriores hipotecas, sin que en este caso puedan comprenderse los que hayan obtenido anotación de embargo, aunque parece que en principio no debió hacerse notificación a la Hacienda Pública, teniendo en cuenta el carácter de hipoteca tácita de que goza su crédito, parece que por ello debe considerarse incluida en el artículo 1.490 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a efecto de notificación. 3.º Por tanto, figurando ya inscrito el dominio a favor del Estado en virtud de apremio administrativo derivado de una anotación de embargo anterior a la obtenida por el Banco y a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, por las razones expuestas no es inscribible la cancelación de la inscripción de dominio ordenada en el procedimiento seguido por el Banco.

R. 22 noviembre 1974.

Circunstancias.—Es inscribible un mandamiento de embargo, aunque no resulten del mismo todas las circunstancias exigidas legalmente y en el que la demanda se dirigió contra la persona que aparecía como única legitimada pasivamente para serlo. No se consideran defectos: 1.º La no expresión de circunstancias personales, por no conocerse la fecha de fallecimiento del deudor, ni siquiera que éste hubiese ocurrido, y ser también desconocidas las circunstancias de los herederos. 2.º No haberse dirigido la demanda contra la esposa del deudor, porque dada la naturaleza de la obligación causal sólo éste estaba legitimado pasivamente.

R. 13 julio 1971.

Efectos respecto a actos dispositivos anteriores.—Inscrita una escritura de venta con posterioridad a una anotación de embargo y a la nota de expedición de la certificación de cargas, si la escritura es de fecha ante-

rior a la anotación el comprador no tendrá la consideración de tercer poseedor y no le será aplicable el artículo 38, párrafo final, de la Ley Hipotecaria, sino que tendrá preferencia sobre el anotante, como resulta de los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923. 4.º, del Código Civil, así como de las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero y de 29 de noviembre de 1962 y de la Resolución de 9 de noviembre de 1955.

R. 16 octubre 1974.

Efectos respecto a actos dispositivos anteriores.—Reitera la doctrina, entre otras, de la resolución anterior (de 16 de octubre de 1974), confirmando que la anotación de embargo sólo otorga prioridad frente a actos dispositivos posteriores, no frente a los anteriores, y precisando que ello ocurre incluso cuando la escritura de compraventa se ha otorgado en el período intermedio entre el decreto judicial del embargo y su anotación en el Registro, porque la fecha para estos efectos del embargo no es la del momento en que se dicta, sino en que se anota, razón por la cual se recomienda la conveniencia en orden a la colaboración con Jueces y Magistrados de que cuando se expida certificación de cargas se haga constar también por el Registrador la titularidad registral de dominio.

R. 13 diciembre 1974.

Efectos respecto a actos dispositivos anteriores.—La anotación sólo otorga preferencia sobre actos dispositivos posteriores, no frente a los anteriores, por lo que si después de la anotación se inscribe una escritura de venta otorgada por el deudor con anterioridad, no será posible cancelar esta inscripción para inscribir la venta otorgada a favor del adjudicatario en el procedimiento ejecutivo, y todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos respectivos.

R. 5 marzo 1982.

Efectos respecto a actos dispositivos anteriores.—Adjudicada una finca en base a un embargo anotado, sobre la que posteriormente a la anotación se habían segregado y vendido diferentes porciones, es correcta la calificación basada en los artículos 1.923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria, que ante el mandamiento que ordena la cancelación de las inscripciones de segregación y venta lo hace sólo en cuanto a las derivadas de escrituras posteriores a la anotación y deniega respecto a las de fecha anterior, lo que está conforme con las Resoluciones de 16 de octubre y de 13 de diciembre de 1974.

R. 12 septiembre 1983.

Efectos respecto a la usucapión «contra tabulas», consumada anteriormente e inscrita con posterioridad.—La anotación preventiva de embargo sólo otorga preferencia sobre los actos dispositivos posteriores a ella, no frente a los anteriores al embargo anotado, aunque no se hubiesen registrado, por lo que si en virtud de sentencia se declara la adquisición por prescripción de los bienes embargados por persona distinta del deudor anotado y con fecha anterior a la práctica de la anotación, no podrá inscribirse la adjudicación derivada del procedimiento de apremio.

R. 17 diciembre 1975.

Ejecución de hipoteca posterior.—No procede la cancelación de anotaciones de embargo practicadas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la inscripción de la hipoteca ejecutada en garantía de un crédito de fecha anterior al de las mencionadas anotaciones, puesto que la solución del conflicto de preferencias entre diversos créditos no puede encontrarse en ningún procedimiento de ejecución, sino en el declarativo que corresponda por razón de la cuantía.

Rs. 20 marzo y 28 septiembre 1968.

Embargo administrativo.—Ver «Calificación. De documentos administrativos: personalidad».

R. 15 marzo 1975.

Improcedencia.—Procede denegar la anotación cuando los bienes están inscritos a favor de persona distinta del deudor, de acuerdo con los artículos 196, 3.º, del Reglamento de Derechos Reales, 98 del Estatuto de Recaudación y 38 de la Ley Hipotecaria.

R. 22 junio 1965.

Improcedencia.—Aunque un fallo judicial anule transmisiones anteriores, no es inscribible el mandamiento que ordene una anotación preventiva de embargo sobre bienes que figuran a nombre de persona distinta al deudor obligado cuando la sentencia dictada en primera instancia está pendiente de apelación.

Rs. 21 y 22 diciembre 1966.

Improcedencia.—Habiéndose presentado los siguientes títulos y por este orden: 1. Mandamiento de embargo sobre bienes inscritos a favor de persona distinta del deudor. 2. Ejecutoria que en virtud de sentencia transfiere la propiedad de tales bienes a favor del deudor; y 3. Escritura de venta otorgada por el deudor a favor de otra persona con anterioridad a la fecha en que se ordenó el embargo, procede denegar la anotación e inscribir los dos últimos títulos: porque aplicando el principio de prioridad, que exige el despacho de los documentos por orden cronológico de presentación, no procedería la anotación por estar los bienes embargados a nombre de terceros adquirentes distintos del deudor. Influye también en esta decisión, entre otras consideraciones, la circunstancia de que aunque se hubiera practicado la anotación resultaría inoperante, dado que por el juego de las fechas, y en virtud de la remisión hecha al artículo 1.923 del Código Civil por el 44 de la Ley Hipotecaria, la escritura de venta tendría preferencia sobre el embargo posterior.

R. 18 marzo 1972.

Prórroga.—Procede la prórroga cuando los documentos necesarios para practicarla se presentaron en tiempo y forma, aunque por exigencias del despacho de la Oficina o por otra causa legalmente fundada, como, por ejemplo, el pago del impuesto, el asiento se extendiese con posterioridad a la fecha del vencimiento.

R. 15 abril 1968.

Prórroga.—La alternativa a que se refiere el artículo 86 de la Ley Hipotecaria para obtener la prórroga de una anotación —instancia de los

interesados o mandato de la autoridad que la decretó— no tiene un carácter indiscriminado que permita utilizar cualquiera de los medios indistintamente, sino que ha de utilizarse el adecuado a la anotación que se desea prorrogar, y en este aspecto, siempre que se trate de una anotación ordenada por la autoridad judicial, es a ella a quien corresponde ordenar igualmente la prórroga.

R. 22 octubre 1980.

Prórroga y título para ordenarla.—Reitera la doctrina de la de 15 de abril de 1968. En cuanto al título, considera suficiente el testimonio judicial de la providencia que la ordenó, al que después se acompañó el oportuno mandamiento.

R. 16 mayo 1968.

Sobre bienes anteriormente gananciales.—Inscrita una finca como privativa de la mujer como consecuencia de la liquidación de la sociedad de gananciales por haber pactado los esposos en escritura de modificación de capitulaciones el régimen de separación, no puede ser anotado un mandamiento de embargo sobre la referida finca por deudas contraídas durante la vigencia del régimen anterior si la demanda se ha dirigido sólo contra el esposo, con notificación a la esposa, sino que conforme a los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140, 1.º, y 144, 2.º, del Reglamento es preciso que sea demandada la actual titular. (La Resolución de 19 de noviembre de 1981 dio por finalizado un recurso idéntico, que en la fase de examen por la Dirección General se resolvió por el Registrador anotando el mandamiento como consecuencia de habersele notificado la ampliación de la demanda inicial contra la esposa titular de la finca).

Rs. 6 y 10 noviembre 1981.

Sobre bienes gananciales.—No puede practicarse sobre estos bienes anotación de embargo si la demanda no se ha dirigido también contra la mujer del deudor.

Rs. 11, 20, 21 y 24 febrero 1964.

Sobre bienes gananciales.—Es anotable un mandamiento de embargo sobre bienes presuntivamente gananciales acordado en juicio ejecutivo dirigido contra ambos cónyuges que no pagaron en su momento una letra de cambio suscrita por los dos.

R. 18 abril 1984.

Sobre bienes gananciales.—Es inscribible el mandamiento en que se ordena la anotación de un embargo sobre bienes, tanto gananciales como presuntivamente gananciales, decretando en juicio ejecutivo por obligaciones asumidas durante el matrimonio por el marido, contra el que se dirigió la demanda, habiéndose notificado a la mujer la existencia del procedimiento.

Rs. 9, 13 y 14 diciembre 1964.

Sobre bienes gananciales en causa criminal.—Habiéndose notificado a la mujer del inculcado, es anotable el embargo sobre bienes gananciales.

R. 13 abril 1964.

Sobre bienes gananciales con anterioridad a la reforma del artículo 1.413.—Anotado un embargo sobre una finca ganancial con anterioridad a la reforma del artículo 1.413 del Código Civil y efectuada la subasta y adjudicación con posterioridad, ésta es inscribible sin necesidad de que la mujer preste su consentimiento.

R. 8 septiembre 1964.

Sobre bienes gananciales tras la reforma del Reglamento Hipotecario de 1982.—Fuera del caso de obligación contraída por ambos cónyuges —en que la demanda, para poder practicar la anotación del embargo, ha de ir dirigida contra los dos—, tanto si se trata de una obligación puramente personal como si se trata de una obligación contraída por uno solo de los cónyuges en el ejercicio de los poderes individuales que sobre la sociedad de gananciales le reconoce la Ley, en cualquiera de estos dos casos la Dirección General considera anotable el embargo si la demanda se ha dirigido contra el cónyuge deudor con notificación al otro.

R. 28 marzo 1983.

Sobre bienes gananciales tras la reforma del Reglamento Hipotecario de 1982.—Tratándose de embargo originado por la ejecución de una obligación contraída en póliza intervenida por Agente de Cambio y Bolsa, la Dirección General, igual que en la Resolución de 28 de marzo de 1983, en que el origen del embargo era la ejecución de una letra de cambio, considera anotable el embargo si la demanda se dirigió contra el cónyuge con notificación al otro.

R. 15 abril 1983.

Sobre bienes respecto a los que ya existe anotación de suspensión de pagos.—No puede extenderse una anotación preventiva de embargo cuando ya figura anotada en el Registro la suspensión de pagos del deudor embargado.

Rs. 14 y 26 noviembre 1968.

Sobre finca gravada con prohibición de disponer.—La donación con reserva de la facultad de disponer ha de ser tratada como sujeta a condición resolutoria, y, en consecuencia, cabe practicar la anotación preventiva de embargo sobre el inmueble donado, si bien podrá quedar extinguida caso de resolverse el derecho del propietario. En cuanto a la prohibición de enajenar, no es más que un complemento de la reserva de la facultad de disponer y sujeta como esta última a idéntica condición resolutoria, por lo que dada la finalidad cautelar de la anotación no hay obstáculo para practicarla, si bien sujeta a las limitaciones que resultan del Registro.

R. 23 octubre 1980.

ANOTACION DE QUIEBRA

En cuanto a la posibilidad de practicar una anotación con el exclusivo objeto de la constancia de la fecha de la retroacción, aparte de que tal fecha es un mero elemento accesorio en la sustantiva anotación de la declaración de quiebra, se opone a ello el criterio del *numerus clausus*.

R. 24 enero 1979.

ANOTACION PREVENTIVA DE SENTENCIA

Improcedencia.—Caducada una anotación preventiva de demanda, no puede obviarse su falta y conseguirse idéntica finalidad cautelar mediante una anotación de sentencia, que se intenta justificar en el número 3.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, puesto que si la sentencia contiene la condena de hacer o entregar una cosa, su cumplimiento se efectúa mediante una inscripción, y si la sentencia obliga al condenado a entregar una cantidad, entonces podrá decretarse el embargo de bienes, que es el supuesto a que hace referencia el número 3.º del artículo 42 y que no corresponde al caso planteado.

Es necesario que en el mandamiento figure el texto literal de la providencia que ordenó la práctica de la anotación.

R. 30 junio 1967.

La anotación no podrá extenderse a finca que figure en el Registro a nombre de persona distinta del demandado.

R. 30 junio 1967.

No es anotable en el Registro un mandamiento judicial dictado en trámite de ejecución de sentencia cuando los bienes afectados se encuentran inscritos a nombre de terceros adquirentes que no fueron parte en el procedimiento, y en la demanda no se hizo petición alguna referente a la situación registral de las fincas en litigio.

R. 13 marzo 1972.

ANOTACION PREVENTIVA DE SUSPENSION

Por dudas sobre la identidad de la finca: improcedencia.—Si en el Registro hay algún asiento cuya descripción coincide en algún detalle con la contenida en el título que se pretende inscribir será competente el Juez de Primera Instancia, conforme al artículo 306 del Reglamento Hipotecario, para resolver la cuestión. Si se inmatricula, en cambio, la finca, porque el Registrador no duda acerca de su identidad, el que se crea perjudicado podrá alegarlo en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva. Lo que no puede hacerse, en lugar de este segundo procedimiento, es solicitar una anotación preventiva de suspensión, que no es la prevista en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario ni en ningún otro artículo, y pedir que el Registrador remita el expediente al Juez de Primera Instancia.

R. 8 marzo 1978.

Por falta de tracto: improcedencia.—Cuando el transmitente no resulta ser el causahabiente del titular inscrito más que en una mitad indivisa de los inmuebles inscritos, ya que en cuanto a la otra mitad lo está a nombre de terceros, falta el presupuesto necesario exigido por el artículo 103 del Reglamento Hipotecario y no procede practicar la anotación preventiva de suspensión que dicho artículo permite como excepción a las exigencias del tracto derivadas del artículo 20 de la Ley.

R. 6 marzo 1978.

ANOTACION PREVENTIVA DE SUSPENSION DE PAGOS

Efectos frente a embargos posteriores.—A) Embargo a favor de un particular: ver «Anotación de embargo: sobre bienes respecto a los que ya existe anotación de suspensión de pagos» (Rs. 14 y 26 noviembre 1968). B) Embargo a favor del Estado: ver «Anotación de embargo: por créditos del Estado no preferentes...» (Rs. 14, 15 y 16 diciembre 1971 y 22 noviembre 1973).

Improcedencia.—No procede practicarla si de los documentos presentados no aparece con claridad cuál es la finca, predio sirviente, en que deberá extenderse la anotación.

R. 15 febrero 1965.

Inscripción de actos anteriores.—Aunque figure anotada en el Registro la suspensión de pagos del titular de una finca, es inscribible una escritura de segregación y opción de compra otorgada con anterioridad, si bien se presentó después de extenderse la citada anotación.

R. 14 junio 1973.

ARAGON

Sucesión en explotación procedente del IRYDA.—En el consorcio foral aragonés no pueden ser privativos los bienes comprados por el marido y que constituyen la explotación familiar, sino que conforme al artículo 37 de la Compilación serán consorciales. En consecuencia, fallecido el marido no puede prescindirse de la liquidación de la sociedad conyugal afirmando que tales bienes eran privativos. De otra parte, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, habiendo sido el fallecimiento intestado es necesaria la declaración judicial de herederos. Y sin perjuicio de la necesidad de acreditar la cualidad de cooperador en el cultivo, a los efectos del artículo 35 de la Ley, no puede el hijo que pretenda tener esta cualidad adjudicarse el lote por sí solo, sino que habiendo otros hijos tendrán que concurrir como herederos forzosos al otorgamiento del documento particional.

R. 1 abril 1980.

Sucesión por el hijo adoptivo.—Ver «Adopción: pacto sucesorio».

R. 16 junio 1979.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Derecho de retorno: caducidad.—El plazo de caducidad de cinco años, establecido en el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, empieza a contarse desde la fecha en que se practicó la nota por presentación del testimonio de la sentencia firme que lo declara y no desde la fecha de la anterior anotación preventiva de demanda que se interpuso para que se reconociera este derecho.

R. 30 octubre 1969.

Hipoteca de piso adquirido por retracto.—Es inscribible una escritura de préstamo hipotecario otorgada antes de haber transcurrido dos años

de la adquisición del piso mediante el ejercicio de retracto arrendaticio, sin que sea necesario que el deudor justifique al encargado del Registro que se encuentra en situación de necesidad.

R. 22 septiembre 1967.

Tanteo y retracto en disolución de comunidad.—Es necesario la notificación prevenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos al arrendatario de un piso cuando, disuelta la comunidad ordinaria en un edificio y transformada en propiedad horizontal, se adjudica el piso a un propietario junto con una cuota inseparable sobre el sótano, siendo esta cuota distinta de la que le corresponde en los elementos comunes. Si bien en este caso no existe, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, absoluta coincidencia entre el inmueble adjudicado y el que el inquilino tenía arrendado, no obstante, al haberse producido una unidad entre vivienda y sótano se hacen necesarias las notificaciones previstas en los artículos 47 y 48, dada la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que interpreta esos preceptos cuando se ha producido una agrupación material de fincas, aunque en este supuesto formalmente no haya tenido lugar al omitirse en la escritura toda referencia a la situación jurídico-inmobiliaria del referido sótano.

Rs. 21 y 22 septiembre 1983.

Tanteo y retracto en la división y disolución de finca donada.—El derecho de adquisición preferente del inquilino queda excluido, y por tanto no es necesaria la notificación previa, en la división de cosa común adquirida por donación de los padres a los hijos debido a que, como ha reiterado el Tribunal Supremo, en estos casos falta el propósito por los comuneros de burlar o desviar el derecho del inquilino, ya que ambos negocios, donación y división, están enlazados, representando el segundo la efectividad del primero, por lo que faltan los principios básicos en que apoyar el derecho de retracto.

R. 13 febrero 1980.

Tanteo y retracto en la venta de una cochera.—Están sujetos a la ley especial, y por tanto a la necesidad de notificar al arrendatario, los arrendamientos de viviendas y los de locales de negocio, a los que se asimilan los de almacenes o depósitos, por cuanto están relacionados con el patrimonio mercantil que se desarrolla en un local de negocio y constituyen parte de su dinámica, razón que no se da en el arrendamiento de una cochera, que se rige en este aspecto por el Código Civil.

R. 5 octubre 1981.

ASIENTO DE PRESENTACION

Efectos en el procedimiento judicial sumario.—Es necesario realizar la notificación prevenida en la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a la persona que tenga presentado un título en el Libro Diario con anterioridad a la fecha de la nota marginal de expedición de la certificación de cargas que previene la regla 4.ª del mencionado artículo.

R. 24 agosto 1981.

Presentación simultánea de títulos contradictorios.—Presentados dos títulos contradictorios al mismo tiempo y planteada judicialmente la cues-

ción de preferencia, con extensión de la correspondiente anotación preventiva de demanda, debe estimarse correcta la denegación de otros asientos que podrían afectar al problema en litigio, tales como la anotación de suspensión, de que habla el artículo 246, párrafo segundo, del Reglamento, máxime si el título que pretendía provocarla se retiró inmediatamente después de la presentación simultánea y no volvió a presentarse hasta después de figurar practicada la anotación de demanda.

R. 22 diciembre 1971.

ASOCIACIONES SINDICALES

Cuestiones diversas.—1. La certificación expedida por el Secretario, donde sucintamente aparece declarado lo que va a constituir el objeto de la reunión convocada, hace innecesaria una declaración suscrita por el Presidente relativa a lo mismo. 2. Está justificado el quórum de asistencia si consta que, celebrada la sesión en segunda convocatoria, se adoptó el acuerdo por unanimidad de los asistentes. 3. La autorización del Ministerio de Relaciones Sindicales para actos de disposición superiores a cinco millones de pesetas, aplicable a sindicatos y organismos sindicales asimilados, no es exigible en el caso de asociaciones que por su naturaleza y su origen voluntario son personas jurídicas de Derecho privado y que sólo por razones circunstanciales pasaron del régimen asociativo general al especial sindical. 4. Por las mismas razones no es aplicable la exigencia de subasta pública para la venta de sus bienes. (La entidad a que se refiere esta resolución fue la Asociación de la Prensa de Madrid).

R. 21 septiembre 1978.

AUTOCONTRATO

En hipoteca.—Es patente la contratación de intereses cuando la misma persona actúa en su propio nombre, de una parte como cónyuge del hipotecante no deudor, casados en régimen de gananciales, y a la vez en representación (mediante una sustitución de poder) del mismo acreedor sin haber obtenido autorización de éste.

R. 1 febrero 1980.

En sociedad de responsabilidad limitada.—No existe autocontratación en la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca otorgada por los dos únicos socios de una sociedad de responsabilidad limitada a favor de uno de ellos, que es a su vez el acreedor, pues precisamente ha consentido el otro socio que no estaba interesado, sin perjuicio de que, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, se pueda acudir a los Tribunales para impedir cualquier posible fraude contra tercero. En cuanto al presunto defecto de que el acreedor, como administrador de la sociedad, no podría adquirir la finca hipotecada en caso de impago y ejecución por aplicación del artículo 1.459, 2.º, del Código Civil, es una cuestión que sólo puede calificarse en un momento posterior, pues puede ocurrir que el crédito sea pagado, o que el acreedor deje de ser administrador de la sociedad, o que se adjudique la finca a postores extraños, etc.

R. 1 julio 1976.

En sustitución de poder.—El apoderado con facultad de nombrar sustituto que hace uso de esta facultad y a continuación, contratando con su sustituto, compra las fincas que anteriormente tenía encargo de vender infringe la prohibición establecida en el número 2.º del artículo 1.459 del Código Civil porque el hecho de nombrar sustituto no extingue el mandato que le fue conferido.

R. 30 junio 1976.

AYUNTAMIENTOS

Donación de bienes propios.—Es inscribible la donación hecha por un Ayuntamiento al Patrimonio Nacional del Estado de un inmueble adquirido por el primero a título oneroso aun cuando no hayan transcurrido los treinta años de la adquisición que para realizar la donación establece el artículo 96 del Reglamento de Bienes de Entidades Locales, dado que el precio de compra se satisfizo con una subvención concedida al Ayuntamiento por el Ministerio de la Gobernación.

R. 14 julio 1971.

BIENES DE DOMINIO PUBLICO

Afectación.—Hasta que llegue el momento de la reversión de los bienes al Estado no procede extender la nota marginal prevista en el artículo 6.º, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario.

R. 17 marzo 1972.

Desafectación.—La desafectación de unas fincas del servicio público mediante segregación de otras de más cabida para pasar a formar parte del patrimonio privativo del Estado deberá hacerse constar mediante un asiento de inscripción, aunque las mismas se encontrasen ya excepcionalmente inscritas.

R. 31 enero 1970.

BIENES GANANCIALES

Adquisiciones derivadas de una concesión.—Son gananciales las tierras adjudicadas a título de concesión administrativa durante el patrimonio, pese a que las últimas cuotas pagadas por el concesionario y el otorgamiento de la correspondiente escritura de venta tuvieran lugar cuando se había producido la separación de bienes entre los esposos, como consecuencia de su separación personal.

R. 26 octubre 1981.

Adquisición por cuotas.—Si bien la adquisición en tal forma (una finca por mitad, en común y proindiviso, simultáneamente y en un solo acto por marido y mujer sin hacer manifestación alguna sobre la procedencia del precio) pudiera revelar el deseo de los cónyuges de adquirir una cuota privativa para cada uno, lo cierto es que no probándose la privaticidad del precio la adquisición tendrá carácter presuntivamente ganancial, siendo irrelevante, a los efectos de determinar la naturaleza de lo adquirido, la circunstancia de que los cónyuges adquieran para sí o para la comunidad. Desde el punto de vista registral ha de estimarse aplicable la regla 1.ª

del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, practicándose la inscripción en favor de ambos cónyuges, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal.

Rs. 17, 19 y 22 octubre 1979.

Adquisiciones por mujer casada con precio al contado o confesado.—Son válidas las adquisiciones de bienes inmuebles hechas por la mujer por sí sola con precio al contado o confesado, si bien, dada la presunción del artículo 1.407 del Código Civil, cuando no se demuestre el carácter privativo del precio habrá de practicarse la inscripción de acuerdo con lo dispuesto en la regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

Rs. 8, 11 y 26 febrero 1977.

Adquisición por la mujer con precio aplazado y garantizado.—La mujer casada en régimen de gananciales puede realizar toda clase de contratos de compraventa, tanto al contado como a plazos, pero en este último caso, si el marido no presta el consentimiento exigido por el artículo 1.416 del Código Civil, no quedarán obligados a las resultas del contrato los bienes de la sociedad conyugal, sino sólo el patrimonio privativo de la mujer y el bien adquirido, pues aunque sea presuntivamente ganancial (artículo 1.401) siempre quedaría sujeto a la acción resolutoria del vendedor (artículo 1.124) en caso de incumplimiento de sus obligaciones por la mujer. Por otra parte, el caso presente (mujer casada que manifiesta estar separada de hecho desde hace muchos años, por lo que carece de gananciales y dice que paga con dinero parafernial y proyecta pagar el resto con dinero también parafernial, estipulando una condición resolutoria para el caso de no pagar ningún plazo) plantea un supuesto de forma de inscribir una adquisición no prevista en las vigentes reglas del artículo 95 del Reglamento Hipotecario y que habrá de realizarse practicando la inscripción sólo a nombre del adquirente, tal como previene el artículo 1.401, 1.º, del Código Civil, en relación con el artículo 1.407 del mismo Cuerpo legal, mientras no se pruebe que pudiera pertenecerle privativamente.

R. 4 mayo 1978.

Adquisición por un extranjero que no es ganancial.—Ver más adelante «Inexactitud: Por error en el asiento».

R. 10 marzo 1978.

Anotaciones preventivas sobre bienes gananciales.—Ver: A) Anotación de demanda (R. 28 marzo 1969). B) Anotación de embargo (Rs. 11, 20 y 21 febrero y 13 y 18 abril 1964; 9, 13 y 14 diciembre 1966; 10 noviembre 1981; 28 marzo y 15 abril 1983).

Derecho transitorio: irretroactividad.—Anotado un embargo sobre finca ganancial con anterioridad a la reforma del artículo 1.413 del Código Civil y efectuada la subasta y adjudicación con posterioridad, ésta es inscribible sin necesidad de que la mujer preste su consentimiento.

R. 8 septiembre 1964.

Derecho transitorio: irretroactividad.—Perfeccionado un contrato —y ejecutado por una de las partes su cumplimiento— antes de la reforma del artículo 1.413 del Código Civil, la demanda a la otra parte para que

cumpla a su vez la transmisión inmobiliaria de un bien ganancial basta que se interponga sólo contra el marido.

R. 1 junio 1968.

Donación.—No es inscribible la escritura de donación de una finca rústica ganancial hecha a uno de los hijos sólo por el marido, y en que se suple el consentimiento de la esposa por la autorización prevista en el párrafo primero del artículo 1.413 del Código Civil.

R. 6 octubre 1966.

Hipoteca: constitución.—Es inscribible la escritura de compra de un inmueble, otorgada sólo por el marido, en la que el pago del precio aplazado se garantiza con hipoteca.

Rs. 13 mayo y 4 noviembre 1968.

Hipoteca: cancelación.—Al haber quedado extinguida por pago la obligación garantizada en razón de la accesoriedad del derecho real de hipoteca, debe permitirse que el marido consienta por sí solo la cancelación siempre que en el instrumento público se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción.

Rs. 23 mayo, 3 y 8 junio 1964 y 23 febrero 1966.

Hipoteca: legitimación pasiva en el procedimiento judicial sumario.—Es suficiente que se siga el procedimiento exclusivamente contra el marido cuando se trata de finca ganancial.

R. 23 abril 1969.

Inscripción errónea como bienes gananciales, acreditándose posteriormente que eran privativos.—Mediante escritura se elevó a público un documento privado de adquisición de un piso, haciéndose constar en la escritura que el otorgante comprador estaba casado, pero omitiéndose que al tiempo de otorgarse el documento privado estaba soltero, por lo que se inscribió a favor de ambos cónyuges y para su sociedad conyugal. Acreditándose posteriormente aquella circunstancia mediante la presentación del Libro de Familia, así como de forma fehaciente la fecha del documento privado, que era anterior a la de matrimonio del comprador, el supuesto debe considerarse, no una cancelación, que conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria exigiría el consentimiento de la esposa del comprador o de sus causahabientes, sino comprendido dentro del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, párrafo final, que admite que cuando con posterioridad a una inscripción como la practicada se justifique, y en este caso hay que admitir que se justificó, el carácter privativo del precio, se hará constar simplemente esa circunstancia por nota marginal.

R. 7 abril 1978.

Inscritos con carácter presuntivo: transformación en privativos.—La «vis atractiva» del anterior artículo 1.407 del Código Civil en favor de la ganancialidad y el distinto plano en que se encuentra el Registrador frente a Jueces y Tribunales, quienes a través del juicio contradictorio cuentan con una serie de medios de prueba de que carece el primero, permiten la calificación que rechaza como medio para probar el carácter privativo del precio de compra de una finca inscrita como presuntivamente ganancial.

cial a favor del marido, la aportación, después de fallecida la esposa, de dos escrituras de venta de bienes privativos otorgadas más de tres años antes de la compra calificada.

R. 20 enero 1983.

Liquidación y alcance de la presunción del artículo 1.407 del Código Civil.—Aunque unas fincas figuren inscritas como gananciales, el hecho de no haber sido incluidas en las particiones y la afirmación de ser privativas hecha por el viudo y los demás herederos de sus dos esposas fallecidas, al disponer de ellas en un acto posterior a aquellas particiones, todo ello hace innecesario una previa liquidación de las sociedades conyugales en cuanto a esas fincas y además destruye la presunción del artículo 1.407, no por el valor de las confesiones hechas, sino por el alcance de las presunciones en las que se dan los requisitos del artículo 1.253 del Código Civil.

R. 18 junio 1975.

Liquidación en capitulaciones.—La modificación llevada a cabo por la Ley de 2 de mayo de 1975, permitiendo la alteración del régimen matrimonial en capitulaciones, da lugar a que exista la contradicción de que el artículo 1.417 —no modificado— enumere taxativamente las causas de disolución sin incluir esta nueva, que debe admitirse, porque de lo contrario se produciría el absurdo de que en un matrimonio tendría que haber dos regímenes, aplicables a los bienes anteriores y posteriores a dichas capitulaciones. Siendo, pues, tal disolución y liquidación consecuencia necesaria del cambio convenido por uno de los cónyuges, resulta irrelevante la presentación de una providencia que el Registrador solicita para saber si tales operaciones habían sido ordenadas judicialmente.

R. 29 septiembre 1978.

Liquidación en capitulaciones.—Aunque la reforma de 1975 permitió modificar el régimen conyugal en capitulaciones, la sustitución del de gananciales por el de separación —que es posible— no quiere decir que pueda vulnerarse el artículo 1.334 del Código Civil, que prohíbe las donaciones entre cónyuges, por lo que no será inscribible la escritura en la que al pactarse el cambio de régimen uno de los esposos confiesa, sin probarlo, que era privativo del otro el dinero con que se pagó una finca que en el Registro se inscribió al amparo de la regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

R. 23 julio 1979.

Renuncia a un usufructo adquirido por un cónyuge separado de hecho. Adquirido por compra y bajo condición suspensiva un derecho de usufructo, aunque el marido adquirente estuviera en tal momento separado de hecho de su esposa no puede posteriormente renunciar a dicho derecho sin consentimiento de ella, ya que conforme al artículo 1.401, 1.ª, del Código Civil, el derecho pasó a formar parte de los gananciales, sin que sea obstáculo el carácter personalísimo e intransmisible del usufructo que defiende parte de la doctrina, por lo que su enajenación debe regirse por el artículo 1.413 del Código Civil.

R. 15 abril 1980.

Venta: consentimiento.—No es inscribible una escritura de venta de participaciones indivisas gananciales de un inmueble en que falta el consentimiento *uxoris* exigido por el artículo 1.413 del Código Civil.

R. 15 marzo 1972.

Venta: consentimiento.—Es inscribible la venta hecha por el marido de una finca ganancial en donde el consentimiento de la mujer aparece reflejado en la escritura por la fe del Notario, que asevera que la anterior escritura de consentimiento *uxoris* a favor del marido, otorgada con carácter general, se encuentra en vigor por no existir en el protocolo, y al margen de la matriz correspondiente, nota de revocación. El marido, además, dado el paralelismo del consentimiento *uxoris* con la licencia marital y lo dispuesto en el artículo 227, 2.º, del Reglamento Notarial, debe considerarse que tiene facultad para solicitar copia del correspondiente documento.

R. 21 noviembre 1973.

Venta de cuotas por un cónyuge a otro.—Durante la vigencia de la sociedad de gananciales, que es una comunidad de tipo germánico, sin atribución de cuotas ni facultad de pedir la división material, es inalienable, conforme al artículo 1.334 del Código Civil, la hipotética participación que todo cónyuge tiene sobre cada bien que integra el patrimonio común.

R. 2 febrero 1983.

BIENES PARAFERNALES O PRIVATIVOS

Elevación sobre edificio privativo.—Conforme al artículo 1.404 del Código Civil (anterior a la reforma de 1981), la nueva planta construida durante el matrimonio sobre un edificio privativo por el cónyuge dueño del mismo es también privativa, si bien origina un crédito a favor de la sociedad de gananciales, como ya declaró la Sentencia de 25 de mayo de 1950.

R. 30 junio 1982.

Prueba del carácter parafernál.—Si no se acredita el origen privativo del precio de adquisición de un inmueble por mujer casada, su inscripción no puede practicarse más que con arreglo al artículo 95, regla 2.ª, del Reglamento **Hipotecario**.

R. 19 junio 1975.

CALIFICACION

Ambito.—No es materia propia de calificación registral exigir la justificación de que unos bienes hereditarios inventariados hayan sido valorados con arreglo a determinados criterios dictados para fines diferentes, como pueden ser los fiscales.

R. 1 septiembre 1976.

De cuestiones fiscales.—Denegada la inscripción de un pacto que habría de originar en su día una cancelación automática por entender el Registrador que dicha cancelación se produciría sin previo pago del correspondiente impuesto, se resuelve, entre otros extremos, que el Registrador de-

bió abstenerse, conforme al artículo 414 del Reglamento Hipotecario, de calificar cuanto se relacione con la liquidación, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva, si lo estima conveniente, los errores o deficiencias que haya podido advertir.

R. 11 diciembre 1974.

De cuestiones fiscales.—El artículo 414 del Reglamento, desarrollando el 254 de la Ley, recoge la reiterada doctrina de que los Registradores deben abstenerse de calificar cuanto se relaciona con la liquidación del impuesto, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda los errores o deficiencias que advirtieren.

R. 4 mayo 1982.

De documentos administrativos.—Si no se acredita que una entidad colaboradora ha sido inscrita en el Registro especial que para ellas existe en la Dirección General de Urbanismo, carece de personalidad jurídica para figurar como titular registral (en este caso de una anotación preventiva de embargo), porque si bien la calificación de los documentos administrativos debe tener en principio las mismas limitaciones que la de los judiciales, en los cuales no puede calificarse la personalidad del actor, el carácter excepcional del procedimiento de cobro y el no tener como beneficiario a la Hacienda Pública, sino a una entidad particular, exigen que se extremen las precauciones sobre la materia debatida.

R. 15 marzo 1975.

De documentos administrativos.—Las resoluciones de autoridades administrativas, dictadas con arreglo a las leyes en asuntos de su competencia, tienen la misma fuerza que las de los Tribunales siempre que tengan carácter firme. En consecuencia, la calificación de tales documentos debe ajustarse al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, aunque en relación con el Judicial el Registrador goza de mayor libertad para calificar, especialmente si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento.

R. 30 septiembre 1980.

De documentos judiciales.—Dentro de su ámbito se encuentran los obstáculos registrales, por lo que no puede inscribirse una escritura de división otorgada en virtud de sentencia si resulta que antes se había inscrito otra división de la misma finca que no fue tenida en cuenta en el pleito.

R. 4 abril 1974.

De documentos judiciales.—No supone una extralimitación en la calificación de un expediente de dominio, sino señalar una posible doble inmatriculación, así como la no observancia en la tramitación del expediente de algunas reglas del procedimiento, la nota que atribuye los siguientes defectos: 1. Que procede la aplicación del artículo 300 del Reglamento cuando la certificación del Registro alude a la posible coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra ya inscrita, sin que en el expediente se desvirtúe esta aparente coincidencia. 2. Que, teniendo en cuenta la anterior circunstancia, un lindero de la finca no está correctamente descrito, conforme a los artículos 9.º de la Ley y 51 del Reglamento. 3. Que

la referencia genérica a «otros propietarios» permite afirmar que no se ha hecho la necesaria citación a los colindantes.

R. 2 julio 1980.

De documentos judiciales.—Pese a que el Juez diga que no se ha efectuado una notificación de las comprendidas en el artículo 131, regla 5.ª, de la Ley Hipotecaria al titular de un documento presentado en el Diario —lo que motivó la calificación desfavorable— por no considerarlo necesario, la calificación desfavorable del Registrador no invade el fundamento de la decisión judicial, sino que conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario supone sólo poner de relieve los obstáculos que surgen del Registro.

R. 24 agosto 1981.

De documentos judiciales.—En un supuesto de carácter dispositivo (se trataba de un procedimiento judicial sumario del art. 131 de la Ley Hipotecaria) cabe la sumisión de las partes a un determinado Juzgado, bien expresa, bien tácitamente, en cuyo caso no puede el Registrador apreciar incompetencia del Juez, ya que ello supondría erigir al primero en defensor de los intereses de las partes, que éstas pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna.

R. 31 diciembre 1981.

De documentos que han sido objeto de un recurso.—Ver en «Recurso gubernativo» las resoluciones que figuran bajo los epígrafes «Facultades del Registrador durante su tramitación» y «Facultades del Registrador con posterioridad a su tramitación».

Del interés del solicitante.—La persona que haya presentado los documentos en el Registro ostenta el carácter de apoderado y podrá solicitar la práctica del asiento pretendido dado el carácter rogado de nuestro sistema hipotecario, todo ello sin perjuicio de la facultad calificadora del Registrador para acceder o no a lo solicitado y de la superior decisión de la Dirección General si por el peticionario se hubiese interpuesto recurso gubernativo.

R. 26 noviembre 1971.

De materias idénticas a otras sobre las que existe un recurso pendiente.—Es acertada la decisión del Registrador de suspender la calificación de un documento hasta tanto no se resuelva por la Dirección General el recurso motivado por otro similar.

R. 1 diciembre 1980.

Defectos que no constituyen falta.—No es materia de calificación, y por tanto no procede tratarla en el recurso gubernativo, el hecho de que la copia presentada para la inscripción registral hubiese sido obtenida con papel carbón, sin perjuicio de que ello constituya una infracción reglamentaria con posible responsabilidad disciplinaria.

R. 16 julio 1971.

Extranjeros: nacionalidad y capacidad.—El Registrador puede pedir la presentación de documentos complementarios que acrediten la nacionalidad, la capacidad de las personas y la vigencia de las leyes extranjeras.

R. 14 julio 1965.

Obstáculos registrales.—Debiendo el Registrador tener en cuenta los asientos del Registro por imperativo del principio de legalidad, no procederá la inscripción del documento en que las cuotas de los titulares registrales no coinciden con las que refleja la inscripción.

R. 5 junio 1964.

Pactos no inscribibles: nota al pie del título.—Cuando de acuerdo con el presentante del título no se inscribe uno de los pactos contenidos en la escritura calificada basta hacer constar esta circunstancia, sin que haya que expresar las causas o razones por las cuales no se inscribió.

R. 17 septiembre 1968.

Subsanación de omisiones.—Cuando el Notario omite circunstancias que son esenciales o de interés el que consten en la escritura, pero que pueden ser completadas con otros documentos, no cabe afirmar que la no correcta actuación notarial constituya error (en este caso concreto en la comparecencia del vendedor), sino que la presentación de documentos públicos como complemento de la escritura dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación hace innecesaria una nueva escritura de rectificación dado que con los nuevos documentos aportados no se ha producido ninguna modificación subjetiva del compareciente, sino una concreción o desarrollo de los datos relativos a su *status* jurídico, para lo que se encontraba perfectamente legitimada la parte compradora, como interesada en la inscripción del acto realizado en el Registro de la Propiedad.

R. 16 septiembre 1977.

CANCELACION

Automática por caducidad convenida.—Respecto al pacto en virtud del cual la condición resolutoria contenida en el título inscribible se extinguiría por el transcurso de determinado plazo y se cancelaría automáticamente conforme a lo previsto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, para lo cual en el mismo título inscribible prestaba anticipadamente su consentimiento el interesado, y que el Registrador denegó por considerar que ello produciría en su día una cancelación que no pagaría el correspondiente impuesto, se resuelve que: 1.º El artículo 355 del Reglamento, por ser excepcional, no puede interpretarse extensivamente, de manera que no cabe aplicarlo a una caducidad como ésta, cuyo origen es voluntario y no legal. 2.º Tampoco puede admitirse la virtualidad de la petición anticipada de cancelación, pues dado el principio de rogación, la forma y el procedimiento de hacer constar la extinción de la condición deben ser los establecidos en los artículos 23 de la Ley y 177 del Reglamento. 3.º Finalmente se destaca que el Registrador debe abstenerse, conforme al artículo 414 del Reglamento, de calificar cuanto se relacione con la liquidación, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de

Hacienda respectiva, si lo estima conveniente, los errores o deficiencias que haya podido advertir. (Esta resolución y la que sigue son totalmente contradictorias).

R. 11 diciembre 1974.

Automática por caducidad convenida.—Es inscribible el pacto de que transcurrido determinado plazo deba cancelarse una condición resolutoria, prestando anticipadamente su consentimiento el acreedor, y practicándose la cancelación conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, porque si no se produciría una inexactitud al mantenerse un derecho que el propio asiento da por extinguido y porque así resulta además del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exceptúa de la necesidad del consentimiento cancelatorio o de la autorización judicial los casos en que quede el derecho extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción.

R. 28 noviembre 1978.

De anotación de embargo anterior a la hipoteca que se ejecuta: improcedencia.—No procede la cancelación de anotaciones de embargo practicadas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la inscripción de la hipoteca ejecutada en garantía de un crédito de fecha anterior al de las mencionadas anotaciones, puesto que la solución del conflicto de preferencias entre diversos créditos no puede encontrarse en ningún procedimiento de ejecución, sino en el declarativo que corresponda por razón de su cuantía.

Rs. 20 marzo y 28 septiembre 1968.

De anotación de suspensión de pagos.—Ver «Suspensión de pagos: Actos dispositivos del suspenso y cancelación de la anotación».

R. 11 noviembre 1975.

De derechos personales.—Procede su cancelación de acuerdo con el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

R. 21 septiembre 1966.

De derechos personales.—La solicitud del titular cuya finca aparece gravada con una limitación, que no debió tener acceso al Registro por constituir derecho personal, es suficiente para su cancelación, como también procedería si se hubiese pedido una certificación de cargas.

Rs. 19 julio y 10 octubre 1973.

De derechos sin el concurso de sus titulares.—Pactada la extinción de los derechos posteriores a una opción inscrita si se ejercita y la cancelación de las inscripciones posteriores sin el concurso de sus titulares, aunque la cláusula discutida se inspira en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, se confirma la calificación que denegó la inscripción porque es un pacto que afecta en forma directa a los titulares de derechos posteriores, inscritos sin establecer ninguna garantía a favor de los mismos, los cuales verán cancelado su asiento, no ya sin su concurso, sino que ni siquiera pueden contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, y porque problemas importantes y delicados que pueden surgir entre las

partes quedarían resueltos por la voluntad unilateral del favorecido por la opción, faltando las garantías que en los procedimientos judicial sumario o extrajudicial de ejecución hipotecaria (notificaciones, intervención de terceros afectados, etc.) existen por la intervención de un funcionario (Juez o Notario) que regula la debida aplicación de las normas jurídicas.

R. 7 diciembre 1978.

De derechos sin el concurso de sus titulares.—Como quiera que el ejercicio de un derecho de opción provocaría la cancelación de derechos inscritos sin el concurso de sus titulares (en este caso se trataba de anotaciones de embargo), se requiere que puedan al menos contar con el depósito del precio del inmueble para la satisfacción de sus créditos.

R. 28 septiembre 1982.

De derechos sin el concurso de sus titulares.—Pactada en una compraventa la facultad de resolver en caso de falta de pago del precio aplazado, no es inscribible el acta por la que el vendedor ejercita tal derecho si de ella misma resulta que el comprador se opone a la resolución y afirma que se ha producido un pago anterior por novación. De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en caso de disconformidad sólo puede conseguirse la resolución mediante declaración judicial, pues se plantea una cuestión de hecho cuya prueba no corresponde apreciar al Registrador. De otra parte y por analogía con lo que sucede en materia de hipoteca cambiaria, si el pago aplazado está representado por letras de cambio, el vendedor que pretenda resolver el contrato deberá poner a disposición del comprador todas las letras no vencidas y pendientes de pago.

R. 29 diciembre 1982.

De una condición resolutoria, en garantía de letras de cambio, sin el consentimiento del titular registral.—Debe admitirse la cancelación si el deudor presenta un acta notarial con la que acredita tener en su poder todas las letras que se reseñaron en la escritura de venta (en la que no se prestó anticipadamente el consentimiento cancelatorio por el acreedor), ya que con ello aparece justificado el hecho del pago que origina la extinción del derecho, lo que permite incluir el caso dentro del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria al resultar de los mismos títulos presentados extinguido el derecho del deudor.

R. 30 mayo 1980.

De hipoteca por representante legal.—Cuando se realice por el padre en representación de un hijo menor de edad es necesario, conforme al artículo 178 del Reglamento Hipotecario, obtener las autorizaciones y observar las formalidades exigibles para la enajenación de bienes inmuebles, todo ello para cumplir la finalidad del artículo 164 del Código Civil, que establece una serie de garantías en defensa y protección del patrimonio de todo menor de edad.

R. 26 octubre 1964.

De hipoteca sobre bienes gananciales.—Al haber quedado extinguida por pago la obligación garantizada en razón de la accesoriedad del derecho real de hipoteca, debe permitirse que el marido consienta por sí solo la

cancelación siempre que en el instrumento público se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción.

Rs. 23 mayo, 3 y 8 junio 1964 y 23 febrero 1966.

En perjuicio de tercero: improcedencia.—Resuelto un contrato por incumplimiento de sus obligaciones por los compradores, no procede la cancelación de inscripciones en favor de terceros protegidos por la fe pública registral sin previo consentimiento de sus titulares o, en su caso, sentencia firme en el procedimiento correspondiente.

R. 28 enero 1970.

Forma de manifestarse el consentimiento cancelatorio.—La expresión de que el representante del acreedor «da carta de pago... y, en consecuencia, cancela la hipoteca» es suficiente expresión del consentimiento cancelatorio exigido por los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 179 de su Reglamento, los cuales no imponen el empleo de fórmulas sacramentales, sino sólo la constancia de la voluntad del acreedor de extinguir la garantía hipotecaria. Así lo confirman las expresiones utilizadas en los artículos 178, párrafo 3.º, y 213 del Reglamento, y en el 46, 3.º, de la Compilación catalana. Esta interpretación viene abonada por el artículo 3.º del Código Civil.

R. 22 agosto 1978.

Ordenada judicialmente.—Para cancelar asientos en virtud de un procedimiento judicial (en este caso de quiebra) no es suficiente un auto, sino que se precisa una sentencia firme, en la que además deben precisarse los asientos que deban cancelarse, sin que baste una referencia genérica a ellos.

R. 28 febrero 1977.

Ordenada judicialmente.—Adjudicada una finca en base a un embargo anotado sobre la que posteriormente a la anotación, en virtud de diversas escrituras se habían segregado y vendido diferentes porciones, es correcta la calificación basada en los artículos 1.923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria, que ante el mandamiento que ordena la cancelación de las inscripciones de segregación y venta, lo hace sólo en cuanto a las derivadas de escrituras posteriores a la anotación y deniega respecto a las de fecha anterior, lo que está conforme con las Resoluciones de 16 de octubre y 13 de diciembre de 1974.

R. 12 septiembre 1983.

Parcial de hipoteca.—No es inscribible la escritura en la que el acreedor hipotecario cancela parcial y unilateralmente una hipoteca que grava varias fincas, sin estar distribuida entre ellas la responsabilidad hipotecaria.

R. 17 marzo 1969.

Por nulidad del título.—Efectuada una donación por un padre a sus hijos de dos mitades indivisas de otras tantas fincas e inscrita posteriormente la disolución de comunidad practicada por los donatarios, no es inscribible, conforme a los artículos 1.º y 38 de la Ley, el mandamiento

que ordena la cancelación de las inscripciones de donación y posteriores como consecuencia de sentencia firme que declara la nulidad de donación por apreciar el delito de alzamiento de bienes, pues para cancelar un asiento a nombre de persona determinada no sólo debe ejercitarse la acción contra la misma, sino que además debe entablarse demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Y de acuerdo con ello, el artículo 40, d), de la Ley exige, para el supuesto de nulidad del título, el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial en la que la demanda se haya dirigido contra todos aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho, lo que no resulta del mandamiento calificado, en donde no aparece que ninguno de los titulares actuales (los hijos) haya tenido intervención alguna en el procedimiento.

R. 23 agosto 1983.

Subsistencia de asientos anteriores.—Es inscribible un mandamiento judicial que ordena la cancelación de determinados asientos, dejando subsistente la anotación de la demanda, de la que podrían derivarse otros efectos (en este caso la inscripción definitiva a favor del actor anotante una vez que se hubiere ejecutado el fallo).

R. 25 septiembre 1972.

Título adecuado para la de anotaciones anteriores a la del embargo que se ejecuta.—Habiéndose presentado un mandamiento que, en ejecución del embargo anotado a favor del Estado, ordenó, entre otras cosas, la cancelación de las anotaciones anteriores y posteriores, y cuya inscripción denegó el Registrador sin que contra dicha nota se interpusiera recurso, si después se otorga escritura de venta a favor del adjudicatario en la que al mismo tiempo se solicita de nuevo la cancelación de aquellas anotaciones, interponiéndose el recurso esta vez contra la negativa del Registrador a cancelar y que sólo inscribe la venta, es correcta la tesis mantenida por el Registrador en su informe en el sentido de que la cancelación de las anotaciones sólo puede practicarse en virtud de mandamiento, de modo que al ser la escritura título hábil solamente para la venta practicó las operaciones que se le solicitaron y el recurso es improcedente, por lo que no cabe entrar en el fondo del asunto.

R. 8 febrero 1980.

CAPACIDAD

Juicio de ella, en cuanto a un extranjero, por Notario.—La frase del Notario, referente a un vendedor extranjero, diciendo «que conforme a su estatuto personal, que en lo necesario declaro conocer», basta para tener que admitir que posee capacidad suficiente, a menos que el Registrador discrepe con el juicio de capacidad, en cuyo caso deberá manifestar el punto concreto de su disenso.

R. 14 diciembre 1981.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES

Alteración del régimen económico.—La modificación llevada a cabo por la Ley de 2 de mayo de 1975 permitiendo la alteración del régimen matrimonial en capitulaciones da lugar a que exista la contradicción de que el artículo 1.417 —no modificado— enumere taxativamente las causas de disolución sin incluir esta nueva, que debe admitirse, porque de lo contrario se produciría el absurdo de que en un matrimonio tendría que haber dos regímenes, aplicables a los bienes anteriores y posteriores a dichas capitulaciones. Siendo, pues, tal disolución y liquidación consecuencia necesaria del cambio convenido por unos cónyuges, resulta irrelevante la presentación de una providencia que el Registrador solicita para saber si tales operaciones habían sido ordenadas judicialmente.

R. 29 septiembre 1978.

Derecho internacional privado en cuanto a su modificación.—Adquirida la nacionalidad venezolana por el marido y subsistiendo la nacionalidad española en la mujer, al permitir nuestra legislación (art. 9.º, 3.º, del Código Civil) la modificación de las capitulaciones matrimoniales incluso después del matrimonio, basta esta circunstancia para que puedan los interesados realizar el acto discutido y ser reconocida su validez en el Derecho español, con independencia de lo que pueda ordenar el Derecho venezolano.

R. 7 diciembre 1981.

CASAS BARATAS

Compraventa.—No es inscribible una escritura de venta de una casa de las llamadas baratas sin haber sido previamente descalificada, de acuerdo con las disposiciones transitorias tercera y cuarta del Decreto de 24 de julio de 1963.

R. 27 octubre 1973.

CERTIFICACION ADMINISTRATIVA

Acreditativa de un deslinde: ineficacia inmatriculadora.—No es inscribible la certificación del acta de deslinde de parte de un monte cuando éste aparece inscrito a favor de tercera persona, dado que la finalidad del deslinde es sólo acreditar los límites del monte pero no justificar la adquisición del dominio.

Rs. 17 y 18 abril 1968.

Exceso de cabida.—No es inscribible una certificación administrativa para acreditar el exceso de cabida de una finca perteneciente al Estado, pues tales certificaciones tienen reconocida sólo virtualidad inmatriculadora.

Rs. 20 y 23 noviembre 1972.

CESION

Del derecho hereditario.—No es inscribible la escritura en que uno de los herederos instituidos cede al otro la parte que le corresponde en la herencia del causante, sin que la viuda del mismo, usufructuaria de una mitad, intervenga en el instrumento, aunque en él se garanticen sus derechos sucesorios.

R. 6 febrero 1970.

CLAUSULA DE ESTABILIZACION

En préstamo hipotecario de ahorro-vivienda.—Aunque permitidas por el artículo 219 del Reglamento Hipotecario, cuando la hipoteca se constituye en garantía de un préstamo en cuenta de ahorro-vivienda, dado el carácter imperativo y social de la legislación que los regula, hay que considerar tal cláusula dentro de las prohibidas por el artículo 1.255 del Código Civil.

R. 12 septiembre 1972.

COMPRAVENTA

Resolución por incumplimiento y forma de comunicarla.—La regulación reglamentaria del acta de notificación y de la de requerimiento es idéntica, pero según jurisprudencia del Tribunal Supremo, el requisito exigido por el artículo 1.504 del Código Civil tiene el valor de una intimación que está referida, no al pago del precio, sino a dar cuenta al comprador de la voluntad del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación. (La nota del Registrador consideró como defecto que se practicó una notificación en lugar de un requerimiento).

R. 17 noviembre 1978.

También puede verse en «Condición resolutoria: Efectos de su ejercicio», la Resolución de 29 de diciembre de 1982.

COMUNIDAD

En Navarra.—En base al principio de autonomía de la voluntad consagrado por la Ley 371 de la Compilación, es inscribible la comunidad creada sobre un local destinado a garaje mediante la enajenación de cuotas indivisas, en la que quedan totalmente excluidos el derecho de tanteo y retracto en caso de enajenación de la cuota y la acción de división, salvo acuerdo unánime de todos los comuneros.

R. 18 mayo 1983.

CONCEBIDO

Como titular de derechos hereditarios.—Ordenado un legado en favor de los nietos de la testadora existentes al tiempo de otorgar su testamento, «así como de los demás (hijos) que pudiera tener (su hijo) en el futuro», y habiéndose hecho entrega del legado por los comisarios a los nietos existentes al tiempo de abrirse la sucesión de la abuela, se considera que será el momento del fallecimiento del hijo, que opera a modo de término suspensivo, el que concretará el posible número de nuevos legatarios a añadir a los ya existentes, por lo que al no haberse hecho la reserva de derechos en favor de estos posibles beneficiarios no procede la inscripción de la escritura particional.

R. 27 diciembre 1982.

CONCESION ADMINISTRATIVA

Conversión en inscripción de dominio.—Aunque en el siglo pasado, por entenderse que las marismas eran nocivas para la salud, la legislación permitía que, en el caso de haber sido declaradas insalubres, el concesionario adquiriese la propiedad de los terrenos una vez realizadas las obras pertinentes, no puede el Registrador, en base a una simple instancia del interesado, convertir el asiento de la concesión en una inscripción de dominio si del Registro resulta claramente la desafeción de los terrenos debido a que: a) Si bien la primera inscripción practicada fue de dominio pleno a favor de la sociedad concesionaria e incluso se calificó la finca de predio rústico, en posteriores asientos se habla de inscripción de concesión administrativa; y b) La propia conducta de los titulares, que solicitan de la Administración las oportunas autorizaciones cuando han pretendido transmitir o cambiar el objeto de la concesión, lo que supone el reconocimiento implícito de no haberse producido la conversión en propiedad.

R. 20 junio 1983.

Conversión en inscripción de dominio.—La concesión para sanear y desecar terrenos de marisma, conforme a la legislación especial que las regula, dictámenes del Consejo de Estado y Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1972, se transforma en propiedad particular mediante la adopción de las obras de saneamiento. Por tanto, la finca que deriva de una primitiva concesión de este tipo no puede decirse que esté inscrita sólo como concesión, sino que debe considerarse como finca inscrita en pleno dominio si las obras ya se realizaron, máxime si el Registrador en el ejercicio de su función calificadora la describió como «Rústica» y comenzó su descripción con el sustantivo «parcela». Y más aún si los posteriores Registradores realizaron operaciones de agrupación, segregación y deslindes del referido inmueble, lo que no hubiera sido posible si se hubiera tratado de la inmatriculación de una concesión administrativa.

R. 20 diciembre 1977.

Diferencia con figuras afines.—No son inscribibles en el Registro unas certificaciones referentes a una supuesta concesión administrativa que no

reúne las condiciones de tal, siendo más bien un permiso o autorización sin carácter real.

R. 18 abril 1969.

Inscripción de bienes expropiados.—Hasta que llegue el momento de la reversión de los bienes al Estado no procede extender la nota marginal prevista en el artículo 6.º, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario.

R. 17 marzo 1972.

CONDICION

Redacción ambigua.—Adoleciendo de imprecisión la redacción de una condición en la escritura, el Registrador no puede dar cumplimiento a la regla 6.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, que exige la copia literal en el asiento de las condiciones de toda clase que afecten al derecho que se inscriba.

R. 14 abril 1969.

CONDICION RESOLUTORIA

Efectos de su ejercicio.—Pactada en una compraventa la facultad de resolverla en caso de falta de pago del precio aplazado, no es inscribible al acta por la que el vendedor ejercita tal derecho si de ella misma resulta que el comprador se opone a la resolución y afirma que se ha producido un pago anterior por novación. De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en caso de disconformidad sólo puede conseguirse la resolución mediante declaración judicial, pues se plantea una cuestión de hecho cuya prueba no corresponde apreciar al Registrador. De otra parte, y por analogía con lo que sucede en materia de hipoteca cambiaria, si el pago aplazado está representado por letras de cambio el vendedor que pretenda resolver el contrato deberá poner a disposición del comprador todas las letras no vencidas y pendientes de pago.

R. 29 diciembre 1982.

Encubriendo una prohibición de enajenar.—Las condiciones de enajenar, encubiertas bajo la forma de condición resolutoria, no pueden tener acceso al Registro si no reúnen las condiciones exigidas en la legislación sobre la materia.

R. 4 noviembre 1968.

En la venta de varias fincas.—La condición estipulada de que si los bienes vendidos no se destinan por el Ayuntamiento comprador a zona verde quedará resuelta la venta aconseja, para dar a los asientos mayor claridad y prevenir una situación futura, que se señale la parte de precio correspondiente a cada una de las fincas vendidas, lo que puede lograrse mediante instancia de los interesados a que se refiere el artículo 110 del Reglamento Hipotecario.

R. 24 noviembre 1964.

Forma de comunicar su cumplimiento.—La regulación reglamentaria del acta de notificación y de la de requerimiento es idéntica, pero según la jurisprudencia del Tribunal Supremo el requisito exigido por el artículo 1.504 del Código Civil tiene el valor de una intimación que está referida, no al pago del precio, sino a dar cuenta al comprador de la voluntad del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación. (La nota del Registrador considera como defecto que se practicó una notificación en lugar de un requerimiento).

R. 17 noviembre 1978.

CONTADOR-PARTIDOR

Adjudicación de cosa indivisible.—Cuando hay un solo bien hereditario el contador puede hacer uso del artículo 1.062 del Código Civil, sin perjuicio de que cualquier heredero pueda pedir su venta en pública subasta según previene el citado precepto legal.

R. 2 diciembre 1964.

Facultades.—Ver «Albacea» (R. 12 julio 1974).

Facultades.—El contador designado en juicio voluntario de testamentería, aunque no sean parte los acreedores, puede hacer una hijuela para pagar deudas, lo que además de permitir fijar el derecho de una legataria de parte alícuota, no vulnera la prohibición de enajenar establecida por el causante sobre su herencia, ya que ésta la forman sólo los bienes que quedan una vez satisfechas las obligaciones que pesaban sobre su patrimonio.

R. 1 septiembre 1976.

Facultades respecto a bienes reservables.—Los bienes reservables forman parte de la herencia del reservista y pueden ser designados por el albacea contador-partidor designado por el causante con amplias facultades sin necesidad del consentimiento de los reservatarios.

R. 14 abril 1969.

Facultad de reducir legados.—Es válida la adjudicación por el albacea contador-partidor de un número menor de fincas de las que habían sido legadas a causa de que por exceder su valor de la parte de que el causante podía disponer libremente tuvo que proceder a su reducción.

R. 14 abril 1969.

Plazo para realizar su cometido.—El contador-partidor ha de cumplir el mandato recibido del testador en el término señalado por éste, y en su defecto habrá de aplicarse el plazo establecido en el artículo 904 del Código Civil, o sea, un año, con la posibilidad de prórroga legal.

R. 11 octubre 1982.

COPIAS NOTARIALES

Facultad para solicitarlas.—Tratándose de escritura en la que con carácter general se concede al marido el consentimiento *uxoris*, dada su semejanza con la licencia marital y lo dispuesto en el artículo 227, 2, del

Reglamento Notarial, debe considerarse que el marido está facultado para solicitar copia.

R. 21 noviembre 1973.

Testimonio.—Para que pueda tener acceso al Registro ha de estar extendido a solicitud de persona que tenga derecho a que se le expida la copia correspondiente, lo que requiere a su vez que el Notario consigne en el mismo testimonio a favor de quien se expide.

R. 26 noviembre 1971.

COPROPIEDAD

Determinación de cuotas.—No está conforme con el artículo 54 del Reglamento Hipotecario la determinación de cuotas en proindiviso con relación a dinero.

R. 5 junio 1964.

Determinación de cuotas.—Las exigencias de determinación derivadas del artículo 54 del Reglamento Hipotecario no son preceptivas en aquellos casos, como el de los fideicomisarios condicionales del Derecho catalán, en los que por su propia esencia el Derecho está sometido a una doble indeterminación: de su misma subsistencia (según sobreviva o no el fideicomisario al fiduciario) y de su extensión cuantitativa (según sea mayor o menor el número de fideicomisarios que sobrevivan al fiduciario), a pesar de lo cual debe que el fideicomisario disponga de su derecho, por lo que tales actos dispositivos han de tener acceso al Registro de la Propiedad.

R. 17 marzo 1966.

Obra nueva.—Se requiere la comparecencia de todos los comuneros para que pueda ser inscrita en el Registro una declaración de obra nueva, sin que sea suficiente el que lo haga uno sólo de los copropietarios.

Rs. 20 y 21 febrero 1969.

DERECHO DE ELEVACION

Sobre edificio en régimen de propiedad horizontal.—Es inscribible la escritura de parcelación horizontal de un inmueble en que la sociedad propietaria del edificio se reserva el derecho de construir dos plantas más y modificar, en consecuencia, las cuotas de participación de los diferentes pisos o locales con arreglo a los módulos de extensión superficial.

R. 7 abril 1970.

DERECHOS PERSONALES

Acceso al Registro.—Los derechos personales no tienen acceso al Registro salvo que se asegure su cumplimiento con hipoteca o cualquier otra forma de garantía real.

R. 4 noviembre 1968.

Cancelación.—Procede su cancelación de acuerdo con el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

R. 21 septiembre 1966.

Cancelación.—La solicitud del titular, cuya finca aparece gravada con una limitación que no debió tener acceso al Registro por constituir derecho personal, es suficiente para su cancelación, como también procedería si se hubiese pedido una certificación de cargas.

Rs. 19 julio y 10 octubre 1973.

Diferencia con la condición.—El pacto por el que se impuso al comprador la obligación de realizar determinadas obras en la finca sin fijar plazo, sin asegurar su cumplimiento con garantía real o condición resolutoria y sin contener cláusula de reversión para el caso de incumplimiento no es condición en sentido técnico cuyo cumplimiento deba hacerse constar por nota marginal conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria. Se trata de un mero pacto obligacional, y, en consecuencia, la realización de las obras no es más que la ejecución o cumplimiento de lo pactado con anterioridad. Al mismo tiempo, la constancia registral de este pacto implica la de una prohibición de disponer a título oneroso, que no debió tener acceso al Registro, según el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, por lo que el artículo 98 del mismo cuerpo legal ordena su cancelación.

R. 18 enero 1979.

Sufragios y obras piadosas.—La obligación personal de decir misas y sufragios por el alma de la testadora no tiene acceso al Registro.

R. 8 marzo 1965.

DESCRIPCION

De finca.—No es inscribible una escritura de constitución de servidumbre voluntaria de paso por no coincidir el predio sirviente con la descripción de las fincas en el momento de solicitarse la inscripción.

R. 15 febrero 1965.

De finca.—No es inscribible la escritura en que la descripción de la finca no permite la identificación de la misma y además concuerda con la de otras ya inscritas, sin perjuicio de que los interesados puedan acudir a los Tribunales para ventilar la validez de las inscripciones que se estimen contradictorias.

R. 17 septiembre 1969.

De finca.—Los títulos que pretendan tener acceso al Registro deben contener la descripción de las fincas a que los mismos se refieran, sin que ni siquiera sea suficiente, como regla general, la simple consignación de los datos registrales, y sólo en algunos supuestos excepcionales se admite por la legislación hipotecaria practicar asientos respecto a todos los bienes inscritos a nombre de una persona en virtud de títulos que no los describan. De acuerdo con esta doctrina, es defecto subsanable pretender que el cambio de nombre de una sociedad se haga constar por nota al margen

de cada una de las fincas que tenga inscritas si la descripción de éstas no figura en el documento presentado.

R. 26 noviembre 1971.

De finca.—La inclusión entre los elementos descriptivos de un inmueble de otro situado en finca contigua, sin que conste el consentimiento del dueño de ésta, supone una limitación, a la que debe aplicarse el artículo 434 del Reglamento Hipotecario.

R. 17 abril 1970.

De finca.—Aunque para una más exacta determinación del inmueble debe expresarse la naturaleza de los predios colindantes y el segundo de los apellidos de sus titulares, tal como para lo primero se previene en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, el no hacerlo así no es motivo bastante para suspender una inscripción, sobre todo si la descripción coincide con la de los libros registrales y no puede surgir ninguna duda respecto de la identidad de la finca.

Rs. 21 y 22 marzo 1973.

De finca.—Es defectuosa cuando se alude, sin presentarla ni transcribirla, a una escritura anterior en que la sociedad propietaria autorizaba su venta, puesto que queda sin probar la identidad de la finca.

R. 11 febrero 1974.

De finca en anotación.—Dado el criterio sentado en los artículos 72 y 73 de la Ley Hipotecaria y habiendo identificado plenamente el Registrador la finca objeto del litigio, no debe considerarse defectuoso el mandamiento que no describe los linderos de la finca que se pretende anotar.

R. 28 marzo 1969.

De finca segregada.—No es defectuosa la escritura de segregación y venta en la que no están completos los datos de la parcela segregada ni se acompaña certificación de la entidad propietaria en que se concreta plenamente la finca principal y se indican las medidas lineales, que permiten determinar la superficie de la parcela segregada mediante una simple operación aritmética. Y, sobre todo, si la segregación se ha inscrito, no pueden apreciarse estos obstáculos para inscribir la venta.

Rs. 17, 25 y 26 abril 1972.

De finca urbana.—Los pisos de un inmueble constituyen finca especial, cuya descripción debe ajustarse a lo previsto por el Reglamento Hipotecario, pero sin que constituya obstáculo para la inscripción la omisión de la palabra «entrando» cuando no existe documentalmente ninguna duda sobre la identidad de la cosa transmitida.

R. 11 enero 1964.

De pisos en propiedad horizontal.—La descripción de los distintos pisos o locales puede hacerse con referencia a uno determinado cuando los demás son exactamente iguales y sólo varía la planta en que están situados.

R. 20 abril 1967.

De resto en una segregación.—Es inscribible una escritura de compra-venta en que se describe la porción segregada de una finca, su extensión y el lindero por donde se efectuó la segregación sin haber descrito el resto de la finca matriz.

R. 23 octubre 1965.

De resto en una segregación.—No existe ningún defecto cuando habiéndose expresado la superficie de la finca matriz y de la porción segregada se indica que la primera ha quedado disminuida en esta última extensión, pues una simple operación de restar despeja la cuestión matemática que podría plantearse.

R. 22 marzo 1973.

DIVISION MATERIAL

Diferencia con la segregación y procedencia respectiva.—Segregadas dos parcelas de una finca, originándose dos parcelas a cada lado no colindantes y plenamente diferenciadas, la operación registral más adecuada hubiera sido la de división material, contemplada en el artículo 46 del Reglamento; y sólo a través de la existencia de una unidad de explotación agrícola a que se refiere el artículo 44 del mismo texto legal, y con los requisitos necesarios para ello, hubiera sido posible su acceso al Registro como segregación.

R. 26 septiembre 1979.

Meramente proyectada: carácter real.—El pacto de que la disolución de una comunidad se efectúe en su día mediante la división material de la cosa común ya proyectada es real: 1.º Porque el sujeto activo de la titularidad es cada condueño y pasivos los demás. 2.º Su derecho recae sobre la cuota y sobre una parte de la finca físicamente determinada. 3.º Tiene transcendencia real porque excluye todos los procedimientos de disolución de comunidad, salvo el pactado, y este derecho es exigible *erga omnes*.

R. 1 abril 1981.

Solicitud de que se inscriba una sola finca.—Dividido en dos un inmueble, puede el comprador que ha adquirido sólo una de las porciones solicitar e inscribir a su nombre la parcela comprada, no siendo necesario que previamente se inscriba la otra parcela que no adquirió y que es totalmente ajena a sus intereses. Confirma este criterio el principio de voluntariedad de la inscripción, aparte de que de seguirse el criterio contrario bastaría que uno de los interesados no quisiera inscribir su porción para que se vieran perturbados en su derecho a hacerlo los demás interesados, con el consiguiente perjuicio de no poder disfrutar de las ventajas que la legislación hipotecaria ofrece.

R. 27 febrero 1978.

DOBLE INMATRICULACION

No puede admitirse su existencia y rectificación cuando el documento presentado es una instancia acompañada de una certificación acreditativa de existir un recurso contencioso-administrativo entablado para reclamar del Estado la propiedad de la finca en cuestión.

R. 9 marzo 1971.

DOCUMENTO EXTRANJERO

Legalización.—Ver «Legalización: De documentos extranjeros».

R. 6 abril 1976.

DOCUMENTO JUDICIAL

Ambito de la calificación. — Ver «Calificación: De documentos judiciales».

Rs. 4 abril 1974, 2 julio 1980 y 24 agosto 1981.

Subsanación de defectos.—Es medio hábil la providencia para completar datos omitidos que obraban en autos y no se transcribieron en el testimonio presentado en el Registro.

R. 23 septiembre 1967.

DOCUMENTO PRIVADO

Elevado a público y no inscribible.—Cuando la titularidad de disposición de los comparecientes en el instrumento no coincide con la que aparece en el Registro no procede su inscripción, sin perjuicio del valor que al documento privado le reconocen los artículos 1.225 y siguientes del Código Civil.

R. 5 junio 1964.

DOMICILIO ELECTIVO

Constancia registral.—No existe inconveniente legal en la consignación por nota marginal de un domicilio para que se efectúen en él las notificaciones de actos que puedan afectar a un inmueble inscrito, lo que supone un aumento de publicidad y garantía de posibles interesados.

R. 30 enero 1970.

DONACION

Encubierta entre cónyuges en capitulaciones matrimoniales.—Aunque la reforma de 1954 permitió modificar el régimen conyugal en capitulaciones, la sustitución del de gananciales por el de separación —que es posible— no quiere decir que pueda vulnerarse el artículo 1.334, que prohíbe

las donaciones entre cónyuges, por lo que no será inscribible la escritura en la que al pactarse el cambio de régimen uno de los esposos confiesa, sin probarlo, que era privativo del otro el dinero con que se pagó una finca, que en el Registro se inscribió al amparo de la regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

R. 23 julio 1979.

De bienes gananciales.—No es inscribible la escritura de donación de una finca rústica ganancial hecha a uno de los hijos sólo por el marido, y en que se suple el consentimiento de la esposa por la autorización prevista en el artículo 1.413, párrafo primero, del Código Civil.

R. 6 octubre 1966.

De bienes municipales.—Es inscribible la donación hecha por un Ayuntamiento al Patrimonio Nacional del Estado de un inmueble adquirido por el primero a título oneroso, aun cuando no hayan transcurrido los treinta años de la adquisición que para realizar la donación establece el artículo 96 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dado que el precio de compra se satisfizo con una subvención concedida al Ayuntamiento por el Ministerio de la Gobernación.

R. 14 julio 1971.

Por sociedad mercantil.—Es inscribible una escritura de donación de una casa terrera hecha por una sociedad a un empleado suyo en recompensa a los servicios extraordinarios en virtud de acuerdo del Consejo de administración, ratificado por unanimidad en la Junta Universal, a la que asistieron todos los socios.

R. 2 febrero 1966.

Valor de lo donado.—Vendida por un Ayuntamiento al Estado una finca en cuarenta y dos millones de pesetas, que previamente el propio Arquitecto municipal había valorado en más de cien millones, y destacada esta circunstancia por el Registrador en su informe, en apoyo de su tesis de que el contrato no era una compraventa auténtica, sino como mucho un contrato mixto de donación onerosa, la Dirección General ni siquiera se pronuncia sobre este extremo, pese a la importancia de este dato en defensa de la nota de calificación, que resaltaba el incumplimiento por los representantes del Ayuntamiento y del Estado en la escritura otorgada de las condiciones que a uno y otro se les impusieron por la Corporación municipal y la Administración Central en cuanto a la finalidad a que había de destinarse el inmueble transmitido.

R. 25 junio 1981.

ERROR

Naturaleza del error de cuenta.—El simple error de cuenta exige su rectificación pero no constituye defecto en sentido técnico. (Dictada esta resolución en recurso contra la calificación del Registrador mercantil, su doctrina es válida también para el Registro de la Propiedad).

R. 27 febrero 1980.

Rectificación.—Establecidas en testamento ciertas limitaciones e inscritos los bienes de la herencia sin ellas en virtud de escritura de adjudicación otorgada (por renuncia de otros) por las dos únicas herederas y al mismo tiempo beneficiarias de las limitaciones, en cuya escritura las citadas herederas, conforme al artículo 1.058 del Código Civil, pudieron dejar sin efecto la cláusula testamentaria que impuso las limitaciones y distribuirse los bienes hereditarios en la forma que estimaran conveniente, el asiento registral estuvo correctamente extendido y está bajo la salvaguardia de los Tribunales. Por lo que se entiende que si posteriormente se pretende por los herederos de una de las dos primitivas herederas y titulares registrales rectificar el Registro para reflejar en él aquellas limitaciones, no basta la instancia suscrita solamente por ellos, sino que será preciso que lo consienta el otro titular registral.

R. 20 octubre 1976.

Rectificación.—El error consistente en inscribir una finca entre varias personas en proporción distinta a la expresada en el título es de concepto y no se puede rectificar por tanto mediante solicitud de algunos de dichos titulares acompañada del título que motivó la inscripción y de acta de notoriedad en la que el fedatario hace constar el error padecido.

R. 20 agosto 1982.

Rectificación (estado civil).—Procede la rectificación del asiento referente a una finca inscrita a nombre de una persona en estado de viuda cuando la misma comparece acompañada de su marido para subsanar el error padecido, consintiendo la rectificación e identificados ambos por la fe de Notario en virtud de testigos de conocimiento, presentándose además como documentos complementarios certificación de matrimonio y fe de vida del esposo.

R. 29 septiembre 1967.

Rectificación (estado civil).—No se puede rectificar una inscripción de compra de un bien, practicada como presuntivamente ganancial a favor de la esposa, mediante una escritura de hipoteca en la que la esposa, por sí sola, afirma que al tiempo de la compra era soltera, y presenta una certificación del Registro Civil de la que resulta que la persona con quien se casó era bigama por haber contraído matrimonio anterior. En este caso el estado civil de casada está probado, conforme al artículo 2.º de la Ley de 8 de junio de 1957, por el acta de matrimonio, de la que no resulta la inscripción de sentencia alguna que lo anulase, sin que sea objeción suficiente el que la declaración de herederos del marido, ya fallecido, no reconociese a la segunda supuesta viuda el derecho a la cuota legal usufructuaria, pues dicha declaración no tiene virtualidad suficiente para rectificar un asiento del Registro Civil. En consecuencia, para la rectificación del Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, será preciso el consentimiento de los causahabientes del marido, y no obsta a este criterio el contenido de la Resolución de 5 de mayo de 1978, en la que se trataba de hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, mientras que en este caso

existían unos asientos contradictorios en los libros del Registro Civil y por tanto sin aquel valor.

R. 8 mayo 1980.

Rectificación (vecindad).—Conforme al artículo 2.º de la Ley de 8 de junio de 1957, las actas del Registro Civil son la prueba del estado, por lo que habrá que tener en cuenta en primer lugar las certificaciones de este Registro para saber si a través de ellas queda demostrada la vecindad discutida. Igualmente, deberán tenerse en cuenta las normas sustantivas sobre la posibilidad de cambio de vecindad, todo lo cual puede resultar de la certificación del acta de nacimiento. De acuerdo con lo anterior, la certificación de nacimiento de una persona, unida a la de sus padres y abuelos, todos ellos nacidos en Mallorca, permite afirmar que, por origen, aquella persona tenía regionalidad mallorquina. Si también resulta de la certificación del Registro Civil que al contraer matrimonio la persona en cuestión no habían transcurrido diez años de residencia continuada fuera del territorio mallorquín, como exige el artículo 14 del Código Civil, para el cambio de vecindad, y que no sólo no había declarado ante el encargado del Registro Civil su voluntad de adquirir nueva vecindad, sino que aparece la manifestación contraria de querer conservar la mallorquina, hay que concluir que el interesado sigue ostentando la vecindad de origen. En base a lo anterior y conforme a reiterada doctrina del Centro directivo, no es necesario acudir al procedimiento previsto en el artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria ni exigir el cumplimiento de lo ordenado en el artículo 82 cuando el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo puede probarse de modo absoluto con documentos fehacientes. (En este caso se trataba de rectificar a instancia sólo del marido mallorquín la inscripción de una adquisición que se practicó como ganancial en un Registro de Madrid porque en la escritura de compra no se hizo mención alguna de la vecindad del comprador).

R. 6 noviembre 1980.

Rectificación (vecindad).—No es suficiente para conseguirla una solicitud de rectificación registral, acompañada de certificación de matrimonio y acta de notoriedad, con que se pretende acreditar la vecindad común de los esposos al contraer matrimonio y, en consecuencia, el carácter ganancial de determinados bienes que aparecen inscritos como propios del marido, sino que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, se precisa ineludiblemente el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial.

R. 17 febrero 1969.

Rectificación por inexactitud de la copia notarial.—Inscrita una escritura en el Registro y presentada después una nueva copia, en la que el Notario modifica el contenido de la primera por haberse cometido errores en su expedición que la hacían diferente de la matriz, no es necesario el consentimiento de las personas que se habían omitido como compradores, ya que en la matriz no se había cometido error alguno y por tanto no hay que rectificar nada en ella, sino que únicamente será necesario, conforme al artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, el consentimiento de la persona

que inscribió mediante la primera copia para que se rectifique la inscripción practicada a su favor.

R. 4 mayo 1982.

Rectificación (en propiedad horizontal).—Es preciso, tratándose de propiedad horizontal, el consentimiento de todos los interesados para una rectificación superficial que afecta a su derecho y que por encontrarse inscrita en el Registro está además bajo la salvaguardia de los Tribunales.

R. 28 febrero 1968.

Rectificación: improcedencia del recurso gubernativo.—El recurso gubernativo sólo puede interponerse cuando la calificación suspenda o deniegue la inscripción del título, pero no cuando el asiento se ha extendido y lo que el peticionario pretende en realidad es una rectificación.

R. 11 noviembre 1970.

Rectificación: improcedencia del recurso gubernativo.—Reitera la doctrina de la Resolución de 11 de noviembre de 1970, según la cual la rectificación de errores en los asientos del Registro debe resolverse con arreglo a lo establecido en el título VII de la Ley Hipotecaria, sin que pueda tener lugar a través del recurso gubernativo.

R. 28 mayo 1971.

Rectificación: improcedencia del recurso gubernativo.—Si al practicarse la inscripción de un título se omitió un derecho contenido en él, no puede rectificarse la omisión, que encaja en el artículo 40, párrafo a), de la Ley por vía de recurso gubernativo, al denegarse un título posterior que se apoyaba en el derecho omitido, sino que el título anterior deberá presentarse nuevamente, con solicitud de inscripción del derecho en cuestión, a fin de que se rectifique el asiento, a no ser que el Registrador deniegue expresamente la inscripción de ese derecho, en cuyo caso sí procedería el recurso.

R. 23 enero 1975.

EXCESO DE CABIDA

Certificación administrativa.—No es inscribible una certificación administrativa para acreditar el exceso de cabida de una finca perteneciente al Estado, pues tales certificaciones tienen reconocida sólo virtualidad inmatriculadora.

Rs. 20 y 23 noviembre 1972.

Constatación por comprobarse equivocada la del Registro.—El artículo 298, 5.º, del Reglamento Hipotecario permite la rectificación de la medida superficial siempre que el Registrador no tenga duda fundada sobre la identidad de la finca, si bien su criterio no puede prevalecer sobre el de los superiores jerárquicos que han de resolver el recurso. La certificación catastral no exige que el transmitente tenga la finca previamente catastrada o amillarada a su nombre, por lo que las dudas del Registrador sobre la identidad pueden considerarse resueltas por una certificación catastral

expedida a nombre de persona distinta del vendedor y en la que la finca aparece con cabida superior a la que según el Registro tiene. Pero es que, además, habiéndose aportado —en diligencia para mejor proveer— certificación del Ministerio de Agricultura precisando la equivalencia de la aranzada en el sistema métrico, de la cual resulta que se padeció un error de cálculo al realizar —como consecuencia de la reforma del Reglamento Hipotecario en 1959— las operaciones matemáticas de transformación de la medida superficial local a la del sistema métrico decimal, más que inscribir un exceso de cabida, se trata de rectificar un dato que consta equivocado, ya que calculada con exactitud la equivalencia de la aranzada, la superficie obtenida se aproxima a la solicitada en la escritura y el pequeño exceso resultante puede inscribirse al amparo del artículo 298, 5.º, D), del Reglamento.

R. 12 febrero 1981.

En escritura sin transmisión.—Aunque en el caso de rectificación de una medida superficial no parece necesario exigir las prevenciones contenidas en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para la inmatriculación (la escritura de transmisión del dominio), teniendo en cuenta el actual desarrollo urbanístico y el incremento de las urbanizaciones privadas, se impone interpretar restrictivamente el artículo 298, 5.º, D), dado lo establecido en el artículo 3.º del Código Civil, y, en consecuencia, no es inscribible la escritura en que por voluntad unilateral del dueño de la finca se pretende inscribir un exceso de cabida.

R. 16 diciembre 1983.

Expediente de dominio.—Es inscribible un auto judicial de declaración de exceso de cabida en el que, aunque se aprecien mínimos defectos formales (no expresar la forma en que se han hecho las citaciones ni indicar en el último pliego la numeración del primero), no se plantea ninguna contradicción con otras titularidades registrales ni ofrece duda sobre la autenticidad del documento.

R. 19 abril 1972.

EXPROPIACION FORZOSA

Reversión de lo expropiado.—1.º Si en la inscripción de compra de una finca no se hizo constar que se practicó a consecuencia de un expediente de expropiación forzosa, no podrá después practicarse ninguna inscripción de reversión de parte de lo expropiado sin perjuicio de que esta discordancia entre el Registro y la realidad pueda ser rectificada mediante la presentación de nuevo en el Registro del título que dio origen en su día al asiento registral inexacto. 2.º Si se expropió a unas personas y se pretende revertir parte de lo expropiado en concepto de causahabiente, conforme al artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, a una sociedad, sin que de los documentos presentados resulte que la finca le fue aportada ni que le haya sido transmitido el derecho de reversión, el Registrador puede negarse a inscribir, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipoteca-

ria y 99 de su Reglamento, aunque el Ayuntamiento expropiante reconozca a la sociedad recurrente el derecho de reversión.

R. 29 noviembre 1978.

EXTRANJEROS

Autorización militar.—Conforme a la Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la defensa nacional y su Reglamento, no se requiere dicha autorización para la adquisición por un extranjero de un piso situado dentro de un núcleo urbano de una población no fronteriza.

Rs. 27 y 28 marzo y 13 junio 1979.

Autorización militar.—Es inscribible, sin necesidad de autorización militar, una escritura referente a la cuarta parte de una finca incluida en un plan general de urbanización y cuyas restantes tres cuartas partes ya han sido inscritas por el funcionario calificador a favor de la misma persona extranjera a la que ahora se le niega la inscripción.

R. 28 septiembre 1972.

Compra por no residentes.—No requieren autorización del Instituto Español de Moneda Extranjera cuando las pesetas invertidas tienen el carácter de convertibles ni tampoco cuando se apliquen al pago del precio pesetas interiores, siempre que en este caso las fincas adquiridas se destinen al uso personal del comprador.

R. 23 junio 1964.

Hipoteca a favor de extranjero.—El préstamo garantizado con hipoteca a favor de extranjero residente no necesita autorización del Instituto Español de Moneda Extranjera.

R. 7 junio 1972.

Nacionalidad y capacidad.—El Registrador puede pedir la presentación de documentos complementarios que acrediten la nacionalidad, la capacidad de las personas y la vigencia de leyes extranjeras.

R. 14 julio 1965.

Relaciones paternofiliales.—La ley nacional del padre es la que debe regir las relaciones paternofiliales, pero este principio quiebra cuando el hijo menor tiene una nacionalidad distinta de la de su padre, en cuyo caso será competente la ley del menor.

R. 14 julio 1965.

En el apartado de recursos contra la calificación de Registradores mercantiles pueden verse también, bajo el epígrafe «Sociedad anónima: extranjeros», las Resoluciones de 4 de marzo y 4 de mayo de 1981 y la de 24 de enero de 1983.

FALTAS SUBSANABLES

Forma de subsanación.—Si inscrita una división de finca los mismos interesados vuelven a dividirla por haber olvidado la primera, el obstáculo registral para inscribir la segunda puede subsanarse mediante una escritura en la que los interesados agrupen las fincas resultantes de la división primera, con lo que en el Registro aparecerá nuevamente la matriz primitiva cuya nueva división se pretende.

R. 4 abril 1974.

HEREDAMIENTO PREVENTIVO

No es inscribible cuando el heredante ha fallecido bajo testamento en el que designa heredero universal a uno de sus hijos habidos en el matrimonio.

R. 13 marzo 1973.

HERENCIA, HEREDERO

Cosa indivisible.—Cuando hay un solo bien hereditario el contador-partidor puede hacer uso del artículo 1.062 del Código Civil, sin perjuicio de que cualquier heredero pueda pedir su venta en pública subasta según previene el citado precepto legal.

R. 2 diciembre 1964.

Derecho de transmisión.—Fallecida la heredera intestada de una persona sin aceptar ni repudiar la herencia, los derechos de aquélla a esta sucesión pasarán, por derecho de transmisión, a sus herederos testamentarios en la misma proporción establecida en su testamento. Si éstos transmiten todos sus derechos a la viuda del primer causante no habrá interrupción del tracto en la inscripción que se practique a favor de la misma porque en tal asiento, abreviadamente, constarán todas las vicisitudes de la sucesión y la enajenación efectuada.

R. 20 septiembre 1967.

Heredero condicional: titularidad registral.—Instituida una persona heredera en pleno dominio de una mitad y otra en usufructo de otra mitad, con la condición de que si llegase a tener algún hijo legítimo consolidaría el dominio, mientras que si falleciese sin tal descendencia pasarían sus bienes al otro heredero, mientras dure la situación de pendencia la titularidad registral de la nuda propiedad afectada por la condición sólo corresponde a quien tuviere causa directa del anterior propietario o a los sujetos a quienes habrían de ir a parar los bienes, lo que coincide con la doctrina de las Resoluciones de 20 de junio de 1956 y 19 de noviembre de 1960.

R. 14 septiembre 1964.

Herederero único.—No lo es cuando concurre con un legatario de parte alícuota, en cuyo caso es necesario realizar la partición, sin que baste la escritura de manifestación de herencia.

R. 8 marzo 1965.

Herederero único.—No lo es cuando, junto a él, existe un legatario de parte alícuota, quien puede promover juicio voluntario de testamentaria, por lo que en realidad existen dos interesados en la herencia.

R. 1 septiembre 1976.

Herederero único.—Supuesto un testamento ológrafo en que el testador deja sus bienes a sus dos hermanos «para que ellos a su vez se lo dejen a sus hijos» y premuerto al testador uno de dichos hermanos, no puede pretender el otro considerarse herederero único, porque el fideicomisario es herederero y porque la sustitución fideicomisaria entraña la vulgar, máxime cuando redactado el testamento, como en este caso, por persona sin especialización técnica ni jurídica, las dudas en la interpretación de su testamento deben resolverse, según el artículo 675 del Código Civil, atendiendo a la voluntad real del causante, que aparece manifestada tanto en favor de los primeros como de los segundos herederos, los cuales adquieren su derecho al fallecer la testadora, conforme al artículo 784 del Código Civil, por no estar sujeta la sustitución a condición alguna, y en consecuencia hayan suyos los bienes una vez premuerto uno de los primeros llamados.

R. 27 marzo 1981.

Responsabilidad.—Cuando el herederero acepta pura y simplemente, contrae una responsabilidad *ultra vires* y responde con sus bienes propios, además de los hereditarios, de las deudas del causante; pero no hay tal confusión de patrimonios, por lo que puede hacerse una hijuela para pago de deudas aunque el causante haya impuesto una limitación de disponer al herederero. Así lo confirma además la existencia, como en el caso debatido, de una legataria de parte alícuota junto al herederero, la cual, mientras no se fije el verdadero caudal hereditario mediante el pago de los acreedores y legatarios de cantidad que nombró el testador, no puede fijar con seguridad su derecho.

R. 1 septiembre 1976.

Sufragios y obras piadosas.—Facultado el albacea para aplicar a este fin, en la forma que estime conveniente, los bienes del testador, no es aplicable el artículo 747 del Código Civil, que sólo lo será cuando la institución o el legado se haga indeterminadamente. Por otra parte, la obligación personal de decir misas y sufragios por el alma de la testadora, asumida por la parroquia, no tiene acceso al Registro.

R. 8 marzo 1965.

HIPOTECA

Bajo condición suspensiva.—No es inscribible la hipoteca cuyo nacimiento está sujeto a la condición suspensiva de la falta de pago de dos letras garantizadas, ya que dicha falta de pago lo que debe originar no es el nacimiento de la hipoteca, sino la efectividad de este derecho real.

(Esta resolución está dictada contra la calificación de un Registrador mercantil).

R. 4 diciembre 1980.

Cancelación por representante legal.—Cuando se realice por el padre en representación de un hijo menor de edad es necesario, conforme al artículo 178 del Reglamento Hipotecario, obtener las autorizaciones y observar las formalidades exigibles para la enajenación de bienes inmuebles, todo ello para cumplir la finalidad del artículo 164 del Código Civil, que establece una serie de garantías en defensa y protección del patrimonio de todo menor de edad.

R. 26 octubre 1964.

Cancelación parcial.—No es inscribible la escritura en la que el acreedor hipotecario cancela parcial y unilateralmente una hipoteca que grava varias fincas sin estar distribuida entre ellas la responsabilidad hipotecaria.

R. 17 marzo 1969.

Cláusulas de estabilización.—Aunque permitidas por el artículo 219 del Reglamento Hipotecario, cuando la hipoteca se constituye en garantía de un préstamo en cuenta de ahorro-vivienda, dado el carácter imperativo y social de la legislación que los regula, hay que considerar tal cláusula dentro de las prohibidas por el artículo 1.255 del Código Civil.

R. 12 septiembre 1972.

Constitución por Apoderado.—Aun cuando para hipotecar se necesita mandato expreso, con arreglo a los artículos 1.713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria, debe considerarse como tal el poder otorgado ante un Notario extranjero en que se faculta al Apoderado para gravar y vender, indicándose después de una larga lista de facultades que no se consignan más que para que no entiendan limitadas en ningún aspecto.

R. 29 septiembre 1965.

Constitución por vía de reserva.—Es inscribible la escritura de venta en que el vendedor, debidamente representado, se reservó una hipoteca sobre la finca vendida en garantía del precio aplazado.

R. 18 septiembre 1969.

Constitución sólo por el marido.—Es inscribible la escritura de compra de un inmueble otorgada sólo por el marido en la que el pago del precio aplazado se garantizaba con hipoteca.

Rs. 13 mayo y 4 noviembre 1968.

Distribución de responsabilidad.—Cuando se hipotecan varias fincas en un solo acto es necesario distribuir entre las mismas el crédito que las grave, sin que se entienda cumplida esta exigencia por el hecho de que en la escritura se haya consignado el precio de venta de cada una.

R. 4 noviembre 1968.

Ejecución: asientos que deben subsistir.—No procede la cancelación de anotaciones de embargo practicadas con anterioridad a la inscripción de la hipoteca que se ejecuta en garantía de un crédito de fecha anterior al de las mencionadas anotaciones, puesto que la solución del conflicto de preferencias entre diversos créditos no puede encontrarse en ningún procedimiento de ejecución, sino en el declarativo que corresponda por razón de la cuantía.

Rs. 20 marzo y 28 septiembre 1968.

Hipoteca a favor de extranjero.—El préstamo garantizado con hipoteca a favor de extranjero residente no necesita autorización del Instituto Español de Moneda Extranjera.

R. 7 junio 1972.

Hipoteca cambiaria.—Constituidas varias hipotecas sobre diversas fincas en garantía de distintas letras de cambio, debe admitirse la inscripción si en la escritura se individualizan e identifican las letras y en éstas, a su vez, se expresan sucintamente los datos de constitución de la hipoteca bajo fe de Notario; también es inscribible el pacto de utilizar el procedimiento judicial sumario si se determina con exactitud la cantidad exacta a reclamar. No es inscribible en cambio el pacto por el que la falta de pago de una de las letras provoca el vencimiento anticipado de la hipoteca.

R. 26 octubre 1973.

Hipoteca cambiaria.—1.º Como ya dijo la Resolución de 26 de octubre de 1973, debe admitirse pese a su insuficiente regulación. Y si bien es imposible cumplir todas las exigencias del artículo 154 de la Ley Hipotecaria, cabe por analogía suplir esta falta de regulación reseñando en la escritura los datos que individualicen las cambiales, y en cada una de ellas los de constitución de hipoteca. 2.º Aunque con una interpretación literalista de los artículos 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, no puede constituirse una sola hipoteca en garantía de varias obligaciones independientes o autónomas a la vista de preceptos como el artículo 1.861 del Código Civil, y de una interpretación lógica de la materia hay que admitir tal posibilidad. 3.º En cuanto al pacto por el que se produce el vencimiento de la hipoteca, aparte de por impago de las letras, por otra serie de causas, tal pacto es posible en base al artículo 1.255 del Código Civil; y los posibles obstáculos que supondría el artículo 1.170, 3.º, del mismo Cuerpo legal quedan soslayados con la cláusula contenida en la escritura de exigir para el ejercicio de la acción que se aporte en la demanda, además de los documentos exigibles en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, todas las cambiales de vencimiento posterior a la impagada, por lo que ya no cabe que a la vez que la ejecución hipotecaria pueda tener lugar la de una cambial aislada y desaparecen las objeciones derivadas del Derecho cambiario que se pusieron de manifiesto en la Resolución de 26 de octubre de 1973.

R. 31 octubre 1978.

Hipoteca cambiaria.—1. La superposición de la garantía hipotecaria a la cambial no implica que tenga que haber una total dependencia entre

una y otra, de manera que ni es posible fijar *a priori* quiénes serán los acreedores en el futuro —lo que caracteriza a este tipo de hipotecas— ni es necesario hacer constar en la escritura aquellos requisitos que, exigidos por el artículo 444 del Código de Comercio para que la letra produzca sus efectos, son indiferentes desde el punto de vista hipotecario. 2. Siendo varias las letras, no es preciso, conforme a los artículos 154 y 155 de la Ley Hipotecaria, distribuir por cada letra y en cuanto a cada finca (en el expediente en que son varias) la responsabilidad hipotecaria. 3. El pacto que establece la posibilidad de pago anticipado por el deudor, al no constar en la propia letra podrá vincular a los que lo suscribieron pero no a los futuros tenedores, aparte de que el indudable carácter obligacional de tal pacto supone un obstáculo para su inscripción, conforme a los artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 51, 6.º, de su Reglamento. 4. La obligación de no enajenar ni gravar sin el permiso del acreedor carece de trascendencia real y no debe tener acceso a los libros registrales.

R. 18 octubre 1979.

Hipoteca cambiaria.—1. En cuanto a la posibilidad de vencimiento anticipado de la hipoteca por impago de una de las letras cuando son varias, reitera la doctrina de la Resolución de 31 de octubre de 1978 en el sentido de que ello será posible cuando todas las posteriores estén en poder del ejecutante, pues sólo así desaparece el peligro de que un tenedor aislado ignore que por falta de pago de una letra de vencimiento anterior la suya había quedado vencida. 2. No es inscribible el pacto que permite la renovación de alguna letra con extensión de la hipoteca a la nueva cambial sin necesidad de una posterior escritura en el momento de la renovación en la que consten las circunstancias e identificación de la nueva letra.

R. 23 octubre 1981.

Hipoteca cambiaria.—No constituye defecto la no expresión del lugar en que han de pagarse las cambiales si éstas están suficientemente identificadas al expresarse su clase y numeración, lo que permite conocer en todo momento las que han sido objeto de la garantía por parte de los posibles adquirentes futuros de la finca hipotecada.

R. 2 septiembre 1983.

Hipoteca de bienes sujetos a una prohibición de disponer.—No vulnera la prohibición de enajenar impuesta a la donataria del pleno dominio la hipoteca que ésta constituyó sólo sobre el usufructo vitalicio, pues necesariamente la hipoteca se extinguiría al fallecimiento del usufructuario hipotecante.

R. 27 mayo 1968.

Hipoteca de piso adquirido por retracto.—Es inscribible una escritura de préstamo hipotecario otorgada antes de haber transcurrido dos años de la adquisición del piso mediante el ejercicio de retracto arrendaticio, sin que sea necesario que el deudor justifique al encargado del Registro que se encuentra en situación de necesidad.

R. 22 septiembre 1967.

Hipoteca de piso en propiedad horizontal.—Es inscribible la hipoteca constituida sobre un piso que figura a favor de sus propietarios en el folio registral abierto a todo el edificio.

Rs. 19 y 21 julio 1966.

Hipoteca de usufructo.—Cabe constituir por el titular del pleno dominio de varias fincas una hipoteca sobre el usufructo sin incluir las demás facultades que integran su derecho.

R. 27 mayo 1968.

Hipoteca legal.—Es inscribible una escritura de hipoteca legal, constituida al amparo del artículo 73, 6.º, del Código Civil, sobre los derechos que corresponden a un fideicomisario condicional sujeto a la legislación catalana siempre que éstos consten previamente inscritos en debida forma en el Registro.

R. 17 marzo 1966.

Hipoteca legal por crédito singularmente privilegiado.—Ver «Anotación preventiva de embargo: por débitos a la Hacienda».

R. 22 noviembre 1974.

Hipoteca sobre bienes gananciales: cancelación por pago.—Al haber quedado extinguida por pago la obligación garantizada en razón de la accesoriedad del derecho real de hipoteca, debe permitirse que el marido consienta por sí solo la cancelación siempre que en el instrumento público se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción.

Rs. 23 mayo, 3 y 8 junio 1964 y 23 febrero 1966.

Hipoteca unilateral.—Figurando en el Registro la nota marginal de aceptación por parte de la persona a cuyo favor se constituyó, no puede cancelarse sin su consentimiento y solamente por el del constituyente.

R. 26 junio 1979.

Hipoteca unilateral.—No cabe entender que una hipoteca unilateral que pueda ser defectuosa por haberse apreciado un vicio en el consentimiento del acreedor quede convertida automáticamente en una hipoteca unilateral, ya que este tipo de hipoteca exige que se constituya expresamente con ese carácter.

R. 29 octubre 1982.

Importancia de la nota de expedición de la certificación de cargas.—Es inscribible la escritura de venta otorgada por el deudor ejecutado pese a que en dicho momento la finca figuraba inscrita a favor de persona distinta de tal deudor, la cual adquirió la finca con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas pero no fue notificada de la existencia del procedimiento ni tuvo conocimiento de que se hubiera llegado a la fase de ejecución por no haberse puesto la nota marginal acreditativa de haberse expedido la certificación.

R. 13 abril 1982.

Indeterminación del acreedor.—Constituye defecto el no aparecer expresamente designado el acreedor hipotecario, aunque de las cláusulas que

regulan la garantía pactada se deduce tácitamente que puede serlo al menos el tenedor de las letras de cambio en el momento de otorgarse la escritura. Pero éste es insuficiente, pues para el caso de transmisión por endoso de los títulos garantizados con hipoteca siempre subsiste la duda de si la intención de las partes era constituir la hipoteca exclusivamente en favor de este primer tenedor o también, como parece lo más probable, a favor de los tenedores futuros (ya que este extremo no lo aclara la escritura).

R. 2 septiembre 1983.

Indeterminación de responsabilidad.—Constituida una hipoteca en garantía de una deuda fijada en dólares, no puede admitirse que la cifra de responsabilidad quede fluctuante y se fije en el futuro con arreglo a la cotización o cambio que resulte en el día del vencimiento, sino que con arreglo al principio de especialidad la responsabilidad de la finca debe estar determinada en moneda nacional al practicarse la inscripción de la hipoteca.

R. 2 octubre 1981.

Interés legal.—Constituida hipoteca en garantía de un préstamo en cuenta de ahorro-vivienda, es inscribible el pacto de que si se modifican los intereses de esta clase de préstamos por disposición ministerial serán estos nuevos los que se aplicarán a partir de la fecha de entrada en vigor siempre que no se sobrepase el máximo de responsabilidad hipotecaria.

R. 12 septiembre 1972.

Notificaciones exigidas por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria.—Canceladas por caducidad las anotaciones de embargo que pesaban sobre la finca, deja de ser defecto la omisión de dichas notificaciones.

R. 23 abril 1969.

Notificaciones exigidas por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria.—Es necesario realizar la notificación prevenida en la regla 5.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a la persona que tenga presentado un título en el Libro Diario con anterioridad a la fecha de la nota marginal de expedición de la notificación de cargas que previene la regla 4.ª del mencionado artículo. Pero no es necesaria en cambio la notificación a dicha persona cuando, como resulta de las diligencias hechas para mejor proveer, aparece que tuvo conocimiento directo de la existencia del procedimiento judicial sumario a través de una certificación de cargas que solicitó, pues subanada por este conocimiento la omisión padecida pudo, en consecuencia, intervenir en el procedimiento y ejercitar su derecho en la forma establecida en el repetido artículo 131 de la Ley.

R. 24 agosto 1981.

Procedimiento ejecutivo ordinario: adjudicación.—No es necesario el otorgamiento de escritura de venta, pues basta, con arreglo al artículo 224 del Reglamento Hipotecario, testimonio del auto de adjudicación librado por el Secretario judicial.

R. 23 septiembre 1967.

Procedimiento judicial sumario: legitimación pasiva.—Es suficiente que se siga el procedimiento exclusivamente contra el marido cuando se trata de finca ganancial.

R. 23 abril 1969.

Subasta a tipo inferior al pactado.—El Registrador debe acatar la decisión judicial sobre esta cuestión sin entrar a examinar los fundamentos del fallo.

R. 23 abril 1969.

IDENTIFICACION

Notarial.—El artículo 23 de la Ley del Notariado permite al Notario dar fe de que conoce a una sola de las partes, y que ésta actúe a su vez como un auténtico testigo de conocimiento de la otra. De dicho artículo resulta, además, que se refiere tanto a personas físicas como a representantes de personas jurídicas.

R. 23 octubre 1981.

IGLESIA

Capacidad para suceder.—Reconocida la personalidad jurídica y capacidad de la Iglesia en general y de las Parroquias en particular, está legitimado un párroco para aceptar la entrega de un legado a su Parroquia sin más obligación que ponerlo en conocimiento del ordinario.

R. 8 marzo 1965.

Templos destinados al culto católico.—La norma del artículo 5.º, párrafo cuarto, del Reglamento Hipotecario, que rechaza su inscripción, no es aplicable cuando el templo pertenece, no a la Iglesia Católica, sino a una entidad distinta (en este caso un Ayuntamiento).

R. 31 marzo 1982.

INEXACTITUD

Por error en el asiento.—La regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, al suponer una desviación de las normas legales de carácter general de nuestro sistema inmobiliario que obliga al Registrador a practicar una inscripción a favor de persona que no ha sido parte en el otorgamiento del instrumento público, debe ser interpretada, dado su carácter tan anómalo y singular, en forma restrictiva y sólo aplicable a los supuestos típicamente españoles de bienes gananciales o presuntivamente gananciales, sin que pueda extenderse a casos distintos, máxime si se trata de una adquisición buena por extranjero, cuyo régimen matrimonial se ha de regir por su ley personal, sin que sea oponible la práctica o corruptela en contrario, por lo que en estas adquisiciones la inscripción se realizará a favor de quienes aparezcan como compradores o adquirentes del inmueble. Si no se hubiera hecho así, conforme al artículo 219 de la Ley Hipoteca-

ria, se rectificará el error por medio de una nueva inscripción cuando conviene en ello la parte que intervino en la redacción inexacta del título.

R. 10 marzo 1978.

Por error en el título. Si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica, bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos, y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos.

R. 10 marzo 1978.

Por error en el título.—La fe pública notarial no cubre la personalidad de quien no interviene en un contrato (en este caso la esposa del comprador), por lo que puede ocurrir, como en el supuesto que motivó este recurso, que se inscriba, al amparo del artículo 95, regla 1.ª, del Reglamento Hipotecario, a nombre del comprador y de la que éste dijo en la escritura que era su esposa. Como la prueba del estado civil no tiene lugar mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad, sino en el Civil, si mediante certificación de este último resulta que la esposa del comprador en la fecha del contrato era distinta y ésta pretende que se rectifique el asiento y se publique su titularidad, presentando para ello la correspondiente escritura aclaratoria junto con el certificado del Registro Civil, como la legitimación registral (del Registro de la Propiedad) no ampara datos sobre el estado civil y la inexactitud se demuestra de un modo absoluto con un documento fehaciente, no siendo además este hecho dependiente de la voluntad de los interesados, no procede, en definitiva, aplicar el artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, sino que cabe la rectificación mediante los documentos ya dichos aportados por la interesada a pesar de que ésta era distinta de la que figuraba como titular registral.

R. 5 mayo 1978.

INMATRICULACION

Certificación administrativa.—No es inscribible la certificación del acta de deslinde de parte de un monte cuando éste aparece inscrito a favor de tercera persona, dado que la finalidad del deslinde es sólo acreditar los límites del monte pero no justificar la adquisición del dominio.

Rs. 17 y 18 abril 1968.

De nuda propiedad.—Al amparo del artículo 298, número 1.º, del Reglamento Hipotecario, es posible la inmatriculación a favor del adquirente de una finca en nuda propiedad si el título tiene más de un año de antigüedad, y ello a pesar de que por tratarse de una donación con reserva de usufructo a favor de los donantes y con prohibición de enajenar se publicaría una mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial.

R. 24 mayo 1983.

Identidad de la finca.—Cuando la certificación del Registro alude a la posible coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra ya inscrita, sin que en el expediente se desvirtúe esta aparente coincidencia, es procedente aplicar el artículo 300 del Reglamento Hipotecario. Ello está aún más justificado si un lindero de la finca no está correctamente descrito, conforme a los artículos 9.º de la Ley y 51 del Reglamento. La referencia genérica a «otros propietarios» permite afirmar que no se ha hecho la necesaria citación a los colindantes. Finalmente, la calificación como tales de los defectos anteriores no supone una extralimitación en la calificación de un documento judicial, sino señalar una posible doble inmatriculación, así como la no observancia en la tramitación del expediente de algunas reglas del procedimiento.

R. 2 julio 1980.

Título público.—Si en el Registro hay algún asiento sobre finca cuya descripción coincide en algún detalle con la contenida en el título que se pretende inscribir será competente el Juez de Primera Instancia, conforme al artículo 306 del Reglamento Hipotecario, para resolver la cuestión. Si se inmatricula en cambio la finca porque el Registrador no duda acerca de su identidad, el que se crea perjudicado podrá alegarlo en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva. Lo que no puede hacerse, en lugar de este segundo procedimiento, es solicitar una anotación preventiva de suspensión, que no es la prevenida en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario ni en ningún otro artículo, y pedir que el Registrador remita el expediente al Juez de Primera Instancia.

R. 8 marzo 1978.

LEGADO

En favor de «nasciturus nondum concepti».—Ordenado un legado en favor de los nietos de la testadora existentes al tiempo de otorgar su testamento, «así como de los demás (hijos) que pudiera tener (su hijo) en el futuro», y habiéndose hecho entrega del legado por los comisarios a los nietos existentes al tiempo de abrirse la sucesión de la abuela, se considera que será el momento del fallecimiento del hijo, que opera a modo de término suspensivo, el que concretará el posible número de nuevos legatarios a los ya existentes, por lo que al no haberse hecho la reserva de derechos en favor de estos posibles beneficiarios no procede la inscripción de la escritura particional.

R. 27 diciembre 1982.

Entrega.—Existiendo legitimarios interesados y dado el carácter imperativo de las normas legales que protegen sus derechos, no puede el legatario ocupar por su propia autoridad la cosa legada aunque le haya autorizado el testador para ello y dichos legitimarios hubieran recibido con anterioridad diversos bienes mediante donaciones no colacionables, sino que debe pedir su entrega y posesión al heredero.

R. 25 mayo 1971.

Específico de inmuebles: entrega.—Ver «Albacea: facultades». Rs. 12 julio 1974 y 27 febrero 1982.

De parte alícuota.—Es improcedente la escritura de manifestación de herencia cuando el heredero único concurre con un legatario de parte alícuota, siendo necesaria en este caso la partición.

R. 8 marzo 1965.

Reducción por el contador.—Es válida la adjudicación por el albacea-contador partidor de un número de fincas menor de las que habían sido legadas a causa de que por exceder su valor de la parte de que el causante podía disponer libremente tuvo que proceder a su reducción.

R. 14 abril 1969.

LEGALIZACION

De documentos extranjeros.—La legitimación por un Notario español de las firmas de los otorgantes de un documento autorizado en el extranjero no es suficiente para dar autenticidad a las firmas de los funcionarios que lo autorizaron, para lo cual se necesita la legalización consular pertinente.

R. 6 abril 1976.

MANDATO

Sustitución que origina autocontrato.—Ver «Autocontratación: en una sustitución de poder».

R. 30 julio 1976.

MENCION

Naturaleza.—Cuando el Registrador, bajo su responsabilidad, hace constar en la inscripción, aunque no lo solicite, un derecho real (como en este caso un usufructo a favor de una viuda catalana) no como una mera noticia, sino en forma de verdadera inscripción, con independencia de si ese derecho debió o no tener acceso al Registro, lo cierto es que se trata de un verdadero derecho real inscrito al que no se puede aplicar para cancelarlo el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sino que al estar bajo la salvaguardia de los Tribunales, su cancelación debe someterse a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley.

R. 27 septiembre 1974.

NOTA

En el título.—Los datos del asiento de presentación pueden ir en nota en la cubierta del documento, que no precisa ser firmada. En cuanto a la nota al pie del título expresiva de aquellos mismos datos procede, según el artículo 105 del Reglamento, cuando el interesado desee que al devol-

vérsele el título no conste en éste el defecto o defectos que pudiese contener, pero no cuando, como en el presente caso, el Registrador extendió la nota de denegación —rectificada después en sólo de suspensión— con arreglo al artículo 433 del Reglamento.

R. 8 mayo 1978.

Marginal: omisión de la que acredita haberse expedido la certificación de cargas.—Es inscribible la escritura de venta otorgada por el deudor ejecutado pese a que en dicho momento la finca figuraba inscrita a favor de persona distinta de tal deudor, la cual adquirió la finca con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas pero no fue notificado de la existencia del procedimiento ni tuvo conocimiento de que se hubiera llegado a la fase de ejecución por no haberse puesto la nota marginal acreditativa de haberse expedido la certificación.

R. 13 abril 1982.

NOTIFICACION

A los efectos del artículo 131 de la Ley Hipotecaria.—Ver «Hipoteca: notificaciones exigidas por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria».

Rs. 23 abril 1969 y 24 agosto 1981.

Fehaciente.—Inscrita una finca sujeta a un derecho de tanteo, no puede inscribirse una posterior escritura de venta en la que el vendedor se limita a afirmar que lo notificó al titular del derecho de tanteo por carta certificada, puesto que dicha notificación no tiene la fehaciencia de la que se realiza conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial.

R. 19 septiembre 1974.

Notarial.—Siempre que no tenga carácter requisitorio puede hacerse fehacientemente mediante carta certificada con acuse de recibo.

Rs. 1 abril 1965 y 15 junio 1973.

OBRA NUEVA

Perteneciente a una comunidad.—Se requiere la comparecencia de todos los comuneros para que pueda ser inscrita en el Registro una declaración de obra nueva, sin que sea suficiente el que lo haga uno sólo de los propietarios.

Rs. 20 y 21 febrero 1969.

Sobreelevación en edificio privativo.—La nueva planta construida por el marido durante el matrimonio sobre un edificio privativo sigue siendo privativa de acuerdo con el artículo 1.404 del Código Civil (versión anterior a la reforma de 1981), si bien origina un crédito a favor de la sociedad de gananciales, como reconoció la Sentencia de 25 de mayo de 1950, y sin que la Ley de Propiedad Horizontal, al permitir la división en fincas independientes, suponga que con ello quede alterada la naturaleza que el edificio tuviera.

R. 30 junio 1982.

Tracto sucesivo.—El artículo 20 de la Ley Hipotecaria no supone un obstáculo para la inscripción de la obra nueva no registrada por los titulares anteriores.

R. 29 mayo 1965.

OPCION

Cancelación de derechos posteriores a su constitución a consecuencia de su ejercicio.—Pactada la extinción de los derechos posteriores a una opción inscrita si se ejercita y la cancelación de las inscripciones correspondientes sin el concurso de sus titulares, aunque la cláusula discutida se inspira en la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario, se confirma la calificación que denegó la inscripción porque es un pacto que afecta en forma directa a los titulares de derechos posteriores inscritos sin establecer ninguna garantía a favor de los mismos, los cuales verán cancelado su asiento, no ya sin su concurso, sino que ni siquiera pueden contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, y porque problemas importantes y delicados que pueden surgir entre las partes quedarían resueltos por la voluntad unilateral del favorecido por la opción, faltando las garantías que en los procedimientos judicial sumario o extrajudicial de ejecución hipotecaria (notificaciones, intervención de terceros afectados, etcétera) existen por la intervención de un funcionario (Juez o Notario) que regula la debida aplicación de las normas jurídicas.

R. 7 diciembre 1978.

Constancia registral de su ejercicio.—No es susceptible de reflejarse en el Registro por nota marginal el documento que contiene la declaración de voluntad de ejercitar un derecho de opción, tan indeterminada en cuanto a su objeto que de acceder a los libros registrales no permitiría conocer a los terceros los inmuebles o parte de ellos sobre los que puede ejercitar el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado en los artículos 9.º, 2.º, de la Ley Hipotecaria y 51, 6.º, de su Reglamento, que establecen la necesidad de que quede claramente determinada la extensión del derecho que se pretende inscribir, así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral y al superior principio de libertad de tráfico, por lo que, en consecuencia, no puede hacerse constar en el Registro.

R. 7 diciembre 1978.

Efectos de su ejercicio frente a derechos inscritos posteriormente.—Comoquiera que su ejercicio provocaría la cancelación de tales derechos sin el concurso de sus titulares (en este caso se trataba de anotaciones de embargo), se requiere que puedan al menos contar con el depósito del precio del inmueble para la satisfacción de sus créditos.

R. 28 septiembre 1982.

Ejercicio unilateral por el optante.—Aunque en principio el título del optante queda integrado por la escritura de opción (otorgada por ambas partes) y la escritura de ejercicio de opción (que puede convenirse se otorgue unilateralmente por el adquirente), no es inscribible la escritura

de opción en la que se admite que con posterioridad a la consumación del contrato cumpla el optante las obligaciones que le atañen.

R. 7 diciembre 1978.

Necesidad de determinar con exactitud la extensión de su objeto.—Al establecerse una facultad de segregación a favor del concesionario de un derecho de opción, tan indeterminada en cuanto a su objeto que de acceder a los libros registrales no permitiría conocer a los terceros los inmuebles o pago de ellos sobre los que puede ejercitar el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado en los artículos 9.º, 2.º, de la Ley Hipotecaria y 51, 6.º, de su Reglamento, que establecen la necesidad de que quede claramente determinada la extensión del derecho que se pretende inscribir, así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral y al superior principio de libertad de tráfico, por lo que, en consecuencia, no puede hacerse constar en el Registro.

R. 7 diciembre 1978.

PACTO DE SOBREVIVENCIA

Extinción y cancelación.—Ver «Rectificación: Por extinción del derecho inscrito».

R. 29 diciembre 1977.

PARTICION

Cesión de derechos.—No es inscribible la escritura en que uno de los herederos instituidos cede a otro la parte que le corresponde en la herencia del causante, sin que la viuda del mismo, usufructuaria de una mitad, intervenga en el instrumento, aunque en él se garanticen sus derechos sucesorios.

R. 6 febrero 1970.

Cuándo es necesaria.—Cuando el heredero único concurre con un legatario de parte alicuota, en cuyo caso es improcedente la escritura de manifestación de herencia.

R. 8 marzo 1965.

Por contador.—Cuando hay un solo bien hereditario el contador partidor puede hacer uso del artículo 1.062 del Código Civil, sin perjuicio de que cualquier heredero pueda pedir su venta en pública subasta, según previene el citado precepto legal.

R. 2 diciembre 1964.

PODER

Naturaleza mercantil y efectos.—La *vis atractiva* propia de los contratos mercantiles extiende su campo a las vicisitudes que los acompañan, como pueden ser los actos complementarios o subordinados. En consecuencia, si el prestamista es un Banco y el prestatario una sociedad mercantil y la suma prestada está destinada a un acto preparatorio de comercio, aparte, claro es, la doctrina recogida por el Tribunal Supremo de que los préstamos bancarios tienen carácter mercantil, y sin que, como es natural, quede desvirtuada esta naturaleza por el hecho de haberse cedido

el crédito por el Banco a otra entidad mercantil, forzoso es admitir la naturaleza igualmente mercantil del mandato conferido, de acuerdo con el artículo 244 del Código de Comercio, dado el carácter de comerciante del comitente y que el objeto es una operación mercantil. Como consecuencia, y conforme al artículo 261 del Código de Comercio, en defecto de consentimiento o autorización del poderdante para verificar la delegación, no cabe sustitución alguna.

R. 1 febrero 1980.

Otorgado por una sociedad: innecesariedad de previa inscripción en el Registro Mercantil.—Ver «Sociedades: poderes que no necesitan previa inscripción en el Registro Mercantil».

R. 25 agosto 1976.

Testimonio del que obra en la matriz a instancia del Apoderado.—El artículo 227 del Reglamento Notarial sólo permite la expedición de copia a petición del mandatario cuando resulte autorizado para ello, por lo que si el Apoderado no presenta su título al comparecer en la escritura calificada y no tiene acceso a la matriz, conforme al artículo 227, carece de la legitimación suficiente para actuar en nombre del principal y no se puede determinar por tanto con exactitud si se mantiene o no en vigor el poder otorgado.

R. 15 febrero 1982.

POSPOSICION

Requisitos.—Aunque el artículo 241 del Reglamento Hipotecario se refiere sólo a la hipoteca al regular la posposición, puede aplicarse también a una condición resolutoria dada su semejanza con la hipoteca y lo dispuesto en el artículo 4.º, 1.º, del Código Civil. Pero lo que no puede admitirse, por exigencias del principio de especialidad, plasmado en el citado artículo 241, es la indeterminación en los datos básicos de la hipoteca futura, que por el juego de la posposición ganará prelación en su día sobre la condición resolutoria, ya que tales datos son de interés no sólo para los terceros, sino para los propios vendedores que han consentido la posposición y podrían verse afectados en su caso por la hipoteca futura.

R. 25 octubre 1979.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Cuota.—No está conforme con el artículo 54 del Reglamento Hipotecario la determinación de cuotas en proindiviso con relación a dinero.

R. 5 junio 1964.

Derecho.—No puede admitirse por exigencias del principio de especialidad, plasmado en el artículo 241 del Reglamento Hipotecario, la indeterminación en los datos básicos de la hipoteca futura, que por el juego de la posposición ganará prelación en su día sobre una condición resolutoria (que se ha de posponer), ya que tales datos son de interés no sólo para

los terceros, sino para los propios vendedores que han consentido la posición (de la condición resolutoria que les garantiza) y podrían verse afectados en su caso por la hipoteca futura.

R. 25 octubre 1979.

Derecho.—Al establecerse una facultad de segregación a favor del concesionario de un derecho de opción, tan indeterminada en cuanto a su objeto que de acceder a los libros registrales no permitiría conocer a los terceros los inmuebles o parte de ellos sobre los que puede ejercitar el derecho el optante, es indudable que se atenta a lo ordenado en los artículos 9.º, 2.º, de la Ley Hipotecaria y 51, 6.º, de su Reglamento, que establecen la necesidad de que quede claramente determinada la extensión del derecho que se pretende inscribir, así como a la claridad que debe presidir la publicidad registral y al superior principio de libertad de tráfico, por lo que, en consecuencia, no puede hacerse constar en el Registro.

R. 7 diciembre 1978.

Finca.—No existe ningún defecto cuando habiéndose expresado la superficie de la finca matriz y de la porción segregada se indica que la primera ha quedado disminuida en esta última extensión, pues una simple operación de restar despeja la cuestión matemática que podría plantearse.

R. 22 marzo 1973.

Finca.—No procede practicar una anotación de suspensión de pagos si de los documentos presentados no aparece con claridad cuál es la finca, predio sirviente, en que deberá extenderse la anotación.

R. 15 febrero 1965.

Titular.—No puede inscribirse como libre y sin limitación alguna la adquisición en que, como consecuencia de una cláusula testamentaria que atribuye la nuda propiedad del bien transmitido a los hijos nacidos y por nacer de una persona, los titulares no quedaron plenamente determinados hasta el cumplimiento de la condición.

R. 13 enero 1965.

Titular.—Las exigencias de determinación derivadas del artículo 54 del Reglamento Hipotecario no son preceptivas en aquellos casos, como el de los fideicomisarios condicionales del Derecho catalán, en los que por su propia esencia el derecho está sometido a una doble indeterminación: de su misma subsistencia (según sobreviva o no el fideicomisario al fiduciario) y de su extensión cuantitativa (según sea mayor o menor el número de fideicomisarios que sobrevivan al fiduciario), a pesar de lo cual cabe que el fideicomisario disponga de su derecho, por lo que tales actos dispositivos han de tener acceso al Registro de la Propiedad.

R. 17 marzo 1966.

En relación con este principio pueden verse las resoluciones que aparecen en el apartado «Descripción». Igualmente, bajo el epígrafe «Hipoteca: Indeterminación del acreedor» e «Indeterminación de responsabilidad», las Resoluciones de 2 de septiembre de 1983 y 2 de octubre de 1981.

PRINCIPIO DE FE PUBLICA

No es inscribible la setencia que declara la improcedencia de la resolución de una compraventa llevada a cabo unilateralmente por el vendedor y que ordena se inscriba de nuevo a favor del comprador porque habiendo caducado antes de la sentencia la anotación de demanda existente sobre una finca y no llegándose siquiera a anotar sobre la otra la transmisión de las fincas llevada a cabo en el intermedio a favor de terceros que no fueron parte en el procedimiento da lugar a que éstos resulten protegidos por la fe pública, sin que, por otra parte, el recurso gubernativo sea procedimiento adecuado para discutir si dichos terceros obraron o no de buena fe y, en consecuencia, se merecían o no la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

R. 31 octubre 1969.

Resuelto un contrato por incumplimiento de sus obligaciones por los compradores, no procede la cancelación de inscripciones a favor de terceros protegidos por la fe pública registral sin previo consentimiento de sus titulares o, en su caso, sentencia firme en el procedimiento correspondiente.

R. 28 enero 1970.

No es anotable en el Registro un mandamiento judicial dictado en trámite de ejecución de sentencia cuando los bienes afectados se encuentran inscritos a nombre de terceros adquirentes que no fueron parte en el procedimiento y en la demanda no se hizo petición alguna referente a la situación registral de las fincas en litigio.

R. 13 marzo 1972.

PRINCIPIO DE LEGITIMACION

No alcanza los datos sobre el estado civil.—La fe pública notarial no cubre la personalidad de quien no interviene en un contrato (en este caso la esposa del comprador), por lo que puede ocurrir, como el supuesto que motivó este recurso, que se inscriba, al amparo del artículo 95, regla 1.ª, del Reglamento Hipotecario, a nombre del comprador y de la que éste dijo en la escritura que era su esposa. Como la prueba del estado civil no tiene lugar mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad, sino en el Civil, si mediante certificación de este último resulta que la esposa del comprador en la fecha del contrato era otra distinta y ésta pretende que se rectifique el asiento y se publique su titularidad, presentando para ello la correspondiente escritura aclaratoria junto con el certificado del Registro Civil, como la legitimación registral (del Registro de la Propiedad) no ampara los datos sobre el estado civil y la inexactitud se demuestra de modo absoluto con un documento fehaciente, no siendo además este hecho dependiente de la voluntad de los interesados, no procede, en definitiva, aplicar el artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, sino que cabe la rectificación mediante los documentos ya dichos aportados por la interesada a pesar de que ésta era distinta de la que figuraba como titular registral.

R. 5 mayo 1978.

Protección de los asientos registrales.—Es preciso el consentimiento de todos los interesados para una rectificación superficial que afecta a su derecho y que por encontrarse inscrita en el Registro está bajo la salvaguardia de los Tribunales.

R. 28 febrero 1968.

Protección de los asientos registrales.—Dividida una finca y vuelta a dividir posteriormente, pero olvidando en esta segunda división la primera que se hizo, no es posible su inscripción, aunque el título sea una escritura otorgada en virtud de sentencia, dado que las fincas resultantes de la primera división están bajo la salvaguardia de los Tribunales y que no puede ignorarse su existencia —lo que originaría una doble inmatriculación— mientras esa situación registral no se rectifique. Y como la primera división fue válida, y lo único que ocurrió fue que los interesados se olvidaron de ella al efectuar una nueva división, puesto que no falta el consentimiento unánime para que se inscriba la segunda división en lugar de la primera, puede subsanarse la falta mediante una escritura aclaratoria en la que se agrupen las fincas primeramente divididas, con lo que al formarse nuevamente la matriz primitiva no hay obstáculo registral que impida ya la inscripción de la nueva división.

R. 4 abril 1974.

Protección de los asientos registrales.—Ver «Error: rectificación».

R. 20 octubre 1976.

Protección de los asientos registrales.—Inscrito un derecho de vuelo en el Registro, la nota en un documento posterior que no lo considera bien constituido ni determinado se encuentra frente a un asiento que, de acuerdo con el párrafo 3.º del artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos su efectos mientras no se declare su inexactitud, sin que el recurso gubernativo sea el medio adecuado para proceder a su rectificación, y todo ello sin perjuicio del derecho que concede a los interesados el artículo 66 de la Ley.

R. 2 abril 1980.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Efectos.—Es inscribible una escritura de constitución de hipoteca que se presentó en el Registro con anterioridad al auto judicial que declara la incapacidad el deudor, sin perjuicio de que puedan los interesados acudir ante los Tribunales ordinarios para ventilar la nulidad del título.

R. 26 mayo 1965.

Efectos.—Habiéndose presentado los siguientes títulos y por este orden: 1. Mandamiento de embargo sobre bienes inscritos a favor de persona distinta del deudor. 2. Ejecutoria que en virtud de sentencia transfiere la propiedad de tales bienes a favor del deudor; y 3. Escritura de venta otorgada por el deudor a favor de otra persona con anterioridad a la fecha en que se ordenó el embargo, procede denegar la anotación e inscribir los dos últimos títulos, porque aplicando el principio de prioridad que exige el despacho por orden cronológico de presentación no procedería la

anotación por estar los bienes embargados inscritos a nombre de terceros adquirentes distintos del deudor.

R. 18 marzo 1972.

Efectos.—Aunque en una futura reforma reglamentaria se plantease la posibilidad de que la suspensión o prórroga de un asiento posterior, que es título previo para uno anterior, debiera producir la prórroga de éste, no es menos cierto que la actual legislación hipotecaria sólo contempla el caso de la prórroga o suspensión de los asientos posteriores al prorrogado, y al ser totalmente excepcionales estos casos de prórroga, no puede por analogía el Registrador aplicarlos a supuestos distintos de los expresamente indicados en la normativa legal vigente. En consecuencia, si presentada una escritura de hipoteca en primer lugar y en fecha posterior las siguientes: *a)* De adquisición de la finca por el hipotecante. *b)* y *c)* De constitución de otras dos hipotecas a favor de distintas personas (habiéndose retirado estas tres escrituras para pago del impuesto); y *d)* De aportación de la finca a una sociedad; como consecuencia de la doctrina expuesta al comienzo se canceló por transcurso del plazo legal el asiento de presentación de la escritura de hipoteca presentada en primer lugar por no haberse inscrito durante su vigencia la que debía haber sido previa, pero que fue posterior en el Diario, o sea, la de adquisición del dominio por el hipotecante, la cual se retiró primero para pagar el impuesto y después para subsanar defectos, con lo cual se prorrogaron los asientos de presentación posteriores, cuyos títulos, una vez inscrita la de adquisición, fueron a su vez inscritos. Como el último de estos títulos fue de aportación de la finca a un tercero distinto del primer hipotecante, cuando se presentó nuevamente la primera escritura de hipoteca fue correcta la calificación registral que denegó la inscripción por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

R. 11 marzo 1978.

Efectos.—Habiéndose presentado un mandamiento de anotación de quiebra en base a una resolución aún no firme, cuando se encontraba pendiente de calificación una escritura de hipoteca, aunque el Registrador debe tener en cuenta asientos del Diario que pueden motivar la cancelación de inscripciones, lo cierto es que la falta de firmeza de la resolución y el carácter provisional que tendría la anotación de quiebra obligan a que se despache el primer título presentado (el de hipoteca), puesto que, además, al quedar afectada la inscripción de hipoteca por la posterior anotación se impide la aparición del tercero protegido por la fe pública registral, al tiempo que queda salvaguardado el derecho del acreedor hipotecario. A mayor abundamiento, si para cancelar un asiento de inscripción se requiere, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley, que la resolución judicial que lo ordene sea firme, idéntico criterio habrá de seguirse para denegar la inscripción de un título presentado cuya validez todavía no está afectada por una resolución judicial firme.

R. 2 octubre 1981.

Presentación simultánea de títulos contradictorios.—Presentados dos títulos contradictorios al mismo tiempo y planteada judicialmente la cuestión de la preferencia, con extensión de la correspondiente anotación pre-

venta de demanda, debe estimarse correcta la denegación de otros asientos que podrían afectar al problema en litigio, tales como la anotación de suspensión, de que habla el artículo 426, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario, máxime si el título que pretendía provocarla se retiró inmediatamente después de la presentación simultánea y no volvió a presentarse hasta después de figurar practicada la anotación de demanda.

R. 22 diciembre 1971.

PRINCIPIO DE ROGACION

Alcance.—En virtud de este principio, la calificación no puede extenderse a cuestiones ajenas a la petición del presentador del título.

R. 19 diciembre 1966.

Alcance.—Si en el documento se pide que se inscriba en determinada forma, para hacerlo de otra distinta es necesario obtener la previa conformidad del interesado y consignar esa circunstancia en el asiento.

R. 19 junio 1975.

Límites.—Respecto al pacto en virtud del cual la condición resolutoria contenida en el título inscribible se extinguiría por el transcurso de determinado plazo, y se cancelaría automáticamente conforme a lo previsto en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, para lo cual en el mismo título inscribible prestaba anticipadamente su consentimiento el interesado, se resuelve que no es inscribible, entre otras razones, porque no puede admitirse una petición anticipada de cancelación, dado que, conforme al principio de rogación, la forma y el procedimiento de hacer constar la extinción de la condición deben ser los establecidos en los artículos 23 de la Ley y 177 del Reglamento. (Esta resolución y la que sigue son totalmente contradictorias.)

R. 11 diciembre 1974.

Límites.—Es inscribible el pacto de que transcurrido determinado plazo deba cancelarse una condición resolutoria, prestando anticipadamente su consentimiento el acreedor, y practicándose la cancelación conforme al artículo 355 del Reglamento Hipotecario, porque si no se produciría una inexactitud al mantenerse un derecho que el propio asiento da por extinguido y porque así resulta, además, del párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que exceptúa de la necesidad del consentimiento cancelatorio o de la autorización judicial los casos en que quede el derecho extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción.

R. 28 noviembre 1978.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Cierre del Registro que produce su falta.—Cuando el transmitente no resulta ser causahabiente del titular inscrito más que en una mitad indivisa de los inmuebles inscritos, ya que en cuanto a la otra mitad lo está

a nombre de terceros, falta el presupuesto necesario exigido por el artículo 103 del Reglamento y no procede practicar la anotación preventiva de suspensión, que dicho artículo permite como excepción a las exigencias del tracto derivadas del artículo 20 de la Ley.

R. 6 marzo 1978.

En anotación preventiva de quiebra.—Ver «Quiebra: Acceso al Registro».

R. 24 enero 1979.

PROHIBICION DE DISPONER

Actos dispositivos que no la infringen.—No vulnera la prohibición de enajenar impuesta a la donataria del pleno dominio la hipoteca que ésta constituyó sólo sobre el usufructo vitalicio, pues necesariamente la hipoteca se extinguiría al fallecimiento del usufructuario hipotecante.

R. 27 mayo 1968.

Actos dispositivos que no la infringen.—Ver «Herederó: Responsabilidad». «Contador partidó: Facultades».

R. 1 septiembre 1976.

Diferencia con la condición.—En base al artículo 675 del Código Civil, debe entenderse que no es institución condicional de herederó, sino prohibición de enajenar impuesta a éste (lo que le hace ser propietario de los bienes hereditarios), la disposición del testador en la que dice: «el resto de mi fortuna, así como otros bienes muebles e inmuebles, se los dejo a mi hijo XX, sin otra limitación que la de que estos bienes raíces no podrán ser enajenados por él y no entrará en plena posesión de su propiedad hasta después de casado y que tenga hijos legítimos y éstos hayan cumplido la edad de quince años; mientras esta condición no se realice deseo que mis bienes raíces tengan en el Registro de la Propiedad anotación específica de que pertenecen a la reserva troncal».

R. 1 septiembre 1976.

Efectos.—La prohibición de enajenar válidamente inscrita provoca el cierre del Registro y, en consecuencia, una anotación de embargo posterior no puede originar una enajenación forzosa, aunque ésta no implique un acto dispositivo voluntario del titular.

R. 5 septiembre 1974.

En acto a título oneroso.—En el caso de que haya ingresado indebidamente, contra lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, que le niega acceso al Registro por tratarse de un derecho sin trascendencia real, la propia legislación hipotecaria tiende a eliminarlo, y por eso el artículo 98 del mismo cuerpo legal ordena que sean cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada cuando —como aquí sucede— no están asegurados especialmente.

R. 18 enero 1979.

En hipoteca.—Dada la constante doctrina de este Centro Directivo, la obligación de no enajenar ni gravar sin el permiso del acreedor carece de trascendencia real y no debe tener acceso a los libros registrales.

R. 18 octubre 1979.

En propiedad horizontal: limitación institucional que no es prohibición. No constituye prohibición de enajenar, sino una limitación institucional de la propiedad por pisos (válida, por tanto, e inscribible) el pacto por el cual se establece en los Estatutos que un sótano destinado a garaje, con tantos espacios para automóviles como viviendas, y descrito como apartamiento independiente, constituye al mismo tiempo un elemento procomunal, de tal manera que cada una de sus plazas es inseparable de una vivienda y no puede cederse ni enajenarse con separación de ésta. (Ver la resolución siguiente.)

R. 20 diciembre 1973.

En propiedad horizontal: limitación que implica prohibición y se puede cancelar.—El pacto no estatutario por el cual al adjudicatario de un piso y un garaje en propiedad horizontal se le prohíbe disponer separadamente de ellos, constituye una prohibición de las previstas en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, y, por tanto, si se inscribió en el Registro puede cancelarse al amparo del artículo 98 de la Ley y 35 del Reglamento.

R. 19 diciembre 1974.

En propiedad horizontal: limitación institucional que no es prohibición.—Reiterando la doctrina establecida por la Resolución de 20 de diciembre de 1973, no se considera prohibición el pacto estatutario por el que, establecida una titularidad conjunta entre las plazas de garaje existentes en un sótano y las correspondientes cuotas sobre la rampa de descenso al mismo, situada en edificio diferente, se prevé que la disposición de cualquiera de las titularidades de uno de dichos elementos debe llevar consigo la de la correlativa titularidad en el otro.

R. 3 septiembre 1982.

Impuesta en testamento.—Aunque el testador disponga que herederos y legatarios reciban la herencia libre de cargas, gastos e impuesto, y que su importe se pague por el albacea con cargo a los bienes de la herencia, no pueden aplicarse a este fin determinados bienes sobre los que impuso una prohibición de parcelar ni vender, por lo que no son inscribibles unas escrituras de división y venta de bienes dejados para constituir una fundación sobre los que pesaba la mencionada prohibición de disponer.

R. 15 noviembre 1972.

Impuesta por el creador de una Fundación: cancelación posterior.—Impuesta una prohibición de enajenar por la creadora de una Fundación, el asiento está bajo la salvaguardia de los Tribunales y su cancelación precisa el consentimiento de la persona legitimada para ello o resolución judicial. En este caso, la legitimación conjunta la tienen el Patronato y el Protectorado, ya que, pese a los términos rigurosos de la prohibición, la Administración está legitimada para apreciar la imposibilidad de cumplir los fines para los que fue creada la Fundación y, en consecuencia,

adoptar las medidas oportunas, entre las que se encuentra la enajenación de la finca afectada por la prohibición. Tal criterio está incluso previsto, en el Reglamento de las Fundaciones benéfico-docentes, para los casos de modificación de las circunstancias que presidieron la constitución de la Fundación.

R. 30 septiembre 1980.

No es obstáculo para anotar un embargo.—La donación con reserva de la facultad de disponer ha de ser tratada como sujeta a condición resolutoria y, en consecuencia, cabe practicar la anotación preventiva de embargo sobre el inmueble donado, si bien podrá quedar extinguida caso de resolverse el derecho del propietario. En cuanto a la prohibición de enajenar no es más que un complemento de la reserva de la facultad de disponer y sujeta, como esta última, a idéntica condición resolutoria, por lo que dada la finalidad cautelar de la anotación no hay obstáculo para practicarla, si bien sujeta a las limitaciones que resultan del Registro.

R. 23 octubre 1980.

No inscribible.—Las prohibiciones de disponer, encubiertas bajo la forma de condición resolutoria, no pueden tener acceso al Registro si no reúnen los requisitos exigidos en la legislación sobre la materia.

R. 4 noviembre 1968.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Agregación de parte de un piso: consentimiento de la Junta.—La operación de segregar parte de un piso, agregarla a otro y modificar las cuotas de ambos supone una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo, por lo que la aprobación por la Junta de propietarios habrá de sujetarse a las reglas del artículo 16, 1.º, de la Ley.

R. 6 febrero 1980.

Agrupación de edificios, estando uno sujeto ya a este régimen.—Conforme al artículo 44 del Reglamento Hipotecario pueden agruparse, siempre que pertenezcan a un solo dueño, como en este caso, dos fincas urbanas colindantes que arquitectónicamente constituyen una unidad susceptible de una propiedad horizontal única, no siendo obstáculo el hecho de que uno de los edificios esté ya constituido en régimen de propiedad horizontal, pues no se opone a ello el artículo 8.º, 1.º, de la Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere a un caso distinto, como es la agregación o agrupación de pisos dentro de un mismo edificio.

R. 11 mayo 1978.

Agrupación de locales situados en distintos edificios.—Tratándose de sótano de distintos edificios que están unidos entre sí, formando un solo garaje, es indudable que se trata de un todo orgánico susceptible de inscripción conforme al artículo 8.º de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento. La característica de estas agrupaciones excepcionales es que las fincas agrupadas no se extinguen y su folio particular anterior no queda cerrado. La nueva finca creada, al ser independiente de los edificios ya

existentes y divididos, no precisa ni número correlativo ni cuota de participación, sin perjuicio de que los locales agrupados mantengan su número y cuota en el edificio del que forman parte. Tampoco se vulnera el artículo 16, regla 2.ª, de la Ley de Propiedad Horizontal, pues no ha aumentado el número de propietarios con derecho a voto, sino que conforme al artículo 14 de dicha Ley, en el caso de pertenecer un local a varios propietarios proindiviso, ello no implica que cada uno pueda ejercer su derecho al voto individualmente, sino que entre ellos han de designar un representante para que les asista y vote.

R. 27 mayo 1983.

Anterior a la Ley de 1960.—Es inscribible la escritura de venta de un piso que formaba parte de un inmueble, del que fue segregado con anterioridad a la Ley de 1960 y en la que figuraban todos los datos esenciales exigidos en la misma.

R. 29 enero 1970.

Anterior a la Ley de 1960.—Aunque la Ley de Propiedad Horizontal ordena la adaptación de los Estatutos de aquellas comunidades anteriores a su entrada en vigor, esto no rige para las vicisitudes de cada piso en particular, por lo que es inscribible la escritura de partición y aceptación de herencia de un piso en régimen de propiedad horizontal sin que conste, porque no existía, la cuota de participación.

R. 22 noviembre 1972.

Atribución de carácter procomunal a un elemento independiente.—No constituye prohibición de enajenar, sino una limitación institucional de la propiedad por pisos (válida por tanto e inscribible), el pacto por el cual se establece en los Estatutos que un sótano destinado a garaje, con tantos espacios para automóviles como viviendas y descrito como apartamento independiente, constituye al mismo tiempo un elemento procomunal, de tal manera que cada una de sus plazas es inseparable de una vivienda y no puede cederse ni enajenarse con separación de ésta.

R. 20 diciembre 1973.

Comenzada y no concluida.—Es posible en esta fase, conforme al artículo 8.º, 4.º, de la Ley Hipotecaria la inscripción del edificio, y a continuación, con carácter independiente, la de los pisos o locales conforme al número 5.º del mismo artículo.

R. 5 noviembre 1982.

Comunidad de propietarios: personalidad.—A pesar de las facultades que como órgano rector le competen, la Ley no ha llegado a atribuir a la Junta de propietarios personalidad jurídica independiente de los miembros que la integran, por lo que no puede ser titular de la propiedad de un piso que adquirió para destinarlo a vivienda del portero.

R. 1 septiembre 1981.

Consentimiento de los condueños.—Si en la declaración de obra nueva de un edificio se hace donación de un local y se prevé la ulterior realización en la finca de nuevos edificios, en la posterior escritura de obra nue-

va de estos edificios no es necesario el consentimiento del dueño del local si aquél ya resulta de la primera inscripción que se practicó. Por otra parte, de ese consentimiento no podría prescindirse aunque, como en este caso, el titular del local en cuestión lo fuera bajo condición resolutoria.

R. 2 abril 1980.

Constitución por apoderado.—En el poder concedido para vender la participación indivisa en una herencia cabe entender comprendida la aceptación y partición de la misma pero no la facultad de constituir un régimen de propiedad horizontal.

R. 17 abril 1970.

Cuota de participación.—Es inscribible una escritura de modificación de porcentajes en la que se fija la cuota «a los efectos del artículo 396 del Código Civil y párrafo tercero del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria».

R. 28 febrero 1968.

Cuota de participación.—Es inscribible la escritura de propiedad horizontal en que a las cuotas de participación se les atribuye la naturaleza, el contenido y efectos señalados en la Ley de 21 de julio de 1960.

R. 20 abril 1967.

Cuota de participación.—Aunque la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 5.º, enumera sin carácter limitativo los elementos o valores a tener en cuenta por el propietario para la fijación de las cuotas de participación, y aunque llama la atención que tras agrupar un edificio a otro sigan subsistentes las primitivas cuotas fijadas para uno solo de los edificios, pese a que dos de sus locales aumentaron de extensión superficial, no cabe duda de que al poder ser fijadas las cuotas por el propietario único se ha cumplido la prescripción establecida en el párrafo 2.º del artículo 5.º citado.

R. 11 mayo 1978.

Derecho de elevación.—Es inscribible la escritura de parcelación horizontal de un inmueble en que la sociedad propietaria del edificio se reserva el derecho de construir dos plantas más y modificar, en consecuencia, las cuotas de participación de los diferentes pisos o locales con arreglo a módulos de extensión superficial.

R. 7 abril 1970.

Desafectación y venta de un local.—Es inscribible la escritura de venta de la vivienda-portería de una casa en régimen de propiedad horizontal otorgada por el presidente de la comunidad autorizado en Junta General, en la que por unanimidad se acordó previamente la desvinculación y venta del local.

R. 5 mayo 1970.

Desafectación y venta de un local.—Es inscribible una escritura otorgada en representación de la Junta de Propietarios en que se llevan a efecto acuerdos tomados por aquella referentes a desvinculación del local

destinado a portería, atribución al mismo de la correspondiente cuota y su venta a un tercero.

R. 15 junio 1973.

Descripción de pisos o locales.—La descripción de los distintos pisos o locales puede hacerse por referencia a uno determinado cuando los demás son exactamente iguales y sólo varía la planta en que están situados.

R. 20 abril 1967.

Descripción de pisos o locales.—No es inscribible una escritura de propiedad horizontal en que se pretende que seis plantas de un edificio arrendadas a doce inquilinos constituyen una sola finca.

R. 16 septiembre 1967.

División de un local.—No es inscribible la escritura de división de locales comerciales de un edificio constituido en propiedad horizontal en otros más reducidos y otorgada únicamente por los titulares afectados, sino que es necesaria la aprobación de la Junta de Propietarios.

R. 22 octubre 1973.

División de un local.—El pacto en la escritura de compra de un local en proindiviso por varios propietarios de que la disolución de esta comunidad se lleve a cabo en su día únicamente mediante una división material del local ya proyectada es inscribible sin necesidad del consentimiento de la Junta si con ello no se crean nuevas entidades hipotecarias ni se altera la cuota de participación. Como consecuencia este pacto habrá de inscribirse sólo en la hoja registral del local afectado, sin trascender a la hoja del edificio ni provocar la apertura de nuevos folios, pues para ello sería precisa la conformidad de la Junta y la fijación de nuevas cuotas.

R. 1 abril 1981.

Formas de constituir la en una urbanización.—Sobre una sola finca, y sin necesidad de dividir o segregar terrenos, puede: 1.º Abrirse un folio general para toda la urbanización donde consten los elementos comunes y estatutos de toda la urbanización. 2.º Abrir folios separados para cada bloque o edificio objeto de una división horizontal relacionándolos con el folio general de la urbanización; y 3.º Abrir folios separados a los pisos y locales de cada bloque relacionándolos con el folio de dicho bloque nada impide que el folio a que se refiere el número 1.º sea el de un bloque si éste se construyó primero y después se llevaron al Registro los demás.

R. 2 abril 1980.

Hipoteca de piso.—Es inscribible la hipoteca constituida sobre un piso que figura a favor de sus propietarios en el folio registral abierto a todo el edificio.

Rs. 19 y 21 julio 1966.

Limitaciones no estatutarias.—Ver «Prohibición de disponer: En propiedad horizontal: limitación que no implica prohibición y se puede cancelar», y las que llevan el título «limitación institucional que no es prohibición».

Rs. 19 diciembre 1974, 20 diciembre 1973 y 3 septiembre 1982.

Posibilidad de relacionar elementos independientes de edificios distintos.—No es necesario constituir una servidumbre, sino que puede encajar dentro de la titularidad *ob rem* la figura consistente en atribuir la titularidad de un elemento independiente de un edificio (una rampa) precisamente a quienes sean titulares de las plazas de garaje situadas en el sótano de un edificio colindante.

R. 3 septiembre 1982.

Problemas relativos a la creación de servidumbres.—Debiendo constituirse diversas servidumbres entre tres edificios y los que de ellos puedan resultar en el futuro por segregación o división se consideran defectos: 1. Que al no estar ni siquiera proyectados los edificios a construir, no aparece perfilada la naturaleza y extensión de la servidumbre, pues falta la concreta determinación de las fincas que recíprocamente van a ser predios dominantes y sirvientes, con lo que se atenta al principio de especialidad; y 2. La norma por la que «los finales de pasillo sin salida podrán ser cerrados y ocupados por los dueños de los locales que delimiten la zona objeto de ello o con el permiso de los mismos, uniéndolos al local o locales inmediatos», no supone ninguna atribución de propiedad y no por ello es en sí defectuosa, sino por aparecer totalmente indeterminada la extensión de esta limitación. En cambio, y en términos generales, no constituyen defectos las servidumbres y normas de propiedad horizontal constituidas por el propietario único bajo la condición suspensiva de estar subordinado su nacimiento a la adquisición de las fincas registrales por terceros o incluso a la construcción de edificaciones inexistentes en el momento de otorgarse la escritura.

R. 21 octubre 1980.

Reserva del derecho a efectuar segregaciones futuras.—Constituida una propiedad horizontal por el dueño único en tal momento del edificio con reserva de la facultad de efectuar posteriores segregaciones en los bajos, ni la reserva es contraria al artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal ni la posterior segregación, efectuada exige el consentimiento de la Junta de Propietarios por el hecho de que este consentimiento no se haya excluido expresamente en la cláusula de reserva, ya que de prevalecer esta interpretación carecería de sentido haber formulado dicha reserva.

R. 31 agosto 1981.

Venta de piso.—Es inscribible la venta por su dueño de un piso inscrito en el Registro de la Propiedad como finca separada e independiente, sin que sea obstáculo que estuviese destinado a portería.

R. 13 diciembre 1971.

QUIEBRA

Acceso al Registro.—Por imperativos del principio de tracto sucesivo no es posible el acceso de la quiebra a los libros de inscripciones cuando en el momento de presentar el mandamiento las fincas están inscritas a favor de persona distinta del quebrado. La retroacción de los efectos de la quiebra, dispuesta por el artículo 878, punto 2.º, del Código de Comer-

cio, no debe interpretarse en su sentido más radical porque llevaría consigo la cancelación automática de los asientos posteriores a la fecha de retroacción relativos a actos dispositivos del quebrado, a lo que se oponen artículos, como el 82 de la Ley Hipotecaria y 174, 3.º, del Reglamento, que minimizan los efectos de la retroacción al no ser firme la resolución en el caso que motivó este recurso. En cuanto a la posibilidad de practicar una anotación con el objeto exclusivo de la constancia de la fecha de retroacción, aparte de que tal fecha es un mero elemento accesorio en sustantiva anotación de declaración de quiebra, se opone a ello el criterio del *numerus clausus*.

R. 24 enero 1979.

Efectos de la resolución aún no firme.—Habiéndose presentado un mandamiento de anotación de quiebra, en base a una resolución aún no firme, cuando se encontraba pendiente de calificación una escritura de hipoteca, aunque el Registrador debe tener en cuenta asientos del Diario que pueden motivar la cancelación de inscripciones, lo cierto es que la falta de firmeza de la resolución y el carácter provisional que tendría la anotación de quiebra obligan a que se despache el primer título presentado (el de hipoteca), puesto que además, al quedar afectada la inscripción de hipoteca por la posterior anotación, se impide la aparición del tercero protegido por la fe pública registral, al tiempo que queda salvaguardado el derecho del acreedor hipotecario. A mayor abundamiento, si para cancelar un asiento de inscripción se requiere, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley, que la resolución judicial que lo ordene sea firme, idéntico criterio habrá de seguirse para denegar la inscripción de un título presentado, cuya validez todavía no está afectada por una resolución judicial firme.

R. 2 octubre 1981.

RECTIFICACION

De asientos que están bajo la salvaguardia de los Tribunales. — Ver «Error: rectificación».

R. 20 octubre 1976.

De inexactitud causada por error en el asiento.—La regla 1.ª del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, al suponer una desviación de las normas legales de carácter general de nuestro sistema inmobiliario que obliga al Registrador a practicar a favor de persona que no ha sido parte en el otorgamiento del instrumento público, debe ser interpretada, dado su carácter tan anómalo y singular, en forma restrictiva y sólo aplicable a los supuestos típicamente españoles de bienes gananciales o presuntamente gananciales, sin que pueda extenderse a casos distintos, máxime si se trata de una adquisición buena por extranjero, cuyo régimen matrimonial se ha de regir por su ley personal, sin que sea oponible la práctica o corruptela en contrario, por lo que en estas adquisiciones la inscripción se realizará a favor de quienes aparezcan como compradores o adquirentes del inmueble.

R. 10 marzo 1978.

De inexactitud causada por error en el título.—Si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica, bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos, y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos.

R. 10 marzo 1978.

De inexactitud causada por error en el título.—Mediante escritura se elevó a público un documento privado de adquisición de piso, haciéndose constar en la escritura que el otorgante estaba casado, pero omitiéndose que al tiempo de otorgarse el documento privado estaba soltero, por lo que se inscribió a favor de ambos cónyuges y para su sociedad conyugal. Acreditándose posteriormente aquella circunstancia mediante la presentación del libro de familia, así como de forma fehaciente la fecha del documento privado, que era anterior a la del matrimonio del comprador, el supuesto debe considerarse, no como una cancelación, que, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, exigiría el consentimiento de la esposa del comprador, sino comprendido dentro del artículo 95 del Reglamento, párrafo final, que admite que cuando con posterioridad a una inscripción como la practicada se justifique, y en este caso hay que admitir que se justificó, el carácter privativo del precio, se hará constar simplemente esta circunstancia por nota marginal.

R. 7 abril 1978.

De inexactitud por error en el título.—La fe pública notarial no cubre la personalidad de quien no interviene en un contrato (en este caso la esposa del comprador), por lo que puede ocurrir, como en el supuesto que motivó este recurso, que se inscriba, al amparo del artículo 95, regla 1.ª, del Reglamento Hipotecario, a nombre del comprador y de la que éste dijo en la escritura que era su esposa. Como la prueba del estado civil no tiene lugar mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad, sino en el Civil, si mediante certificación de este último resulta que la esposa del comprador en la fecha del contrato era otra distinta y ésta pretende que se rectifique el asiento y se publique su titularidad, presentando para ello la correspondiente escritura aclaratoria junto con el certificado del Registro Civil, como la legitimación registral (del Registro de la Propiedad) no ampara datos sobre el estado civil y la inexactitud se demuestra de modo absoluto con un documento fehaciente, no siendo además este hecho dependiente de la voluntad de los interesados, no procede, en definitiva, aplicar el artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, sino que cabe la rectificación mediante los documentos ya dichos aportados por la interesada, a pesar de que ésta era distinta de la que figuraba como titular registral.

R. 5 mayo 1978.

Necesidad de consentimiento o intervención de los interesados.—No es inscribible la sentencia que declara la nulidad de una inscripción si algunos titulares registrales no fueron demandados, pues conforme al artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria, cuando la inexactitud proviene de la nu-

lidad del título, la rectificación precisa el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial, y en este segundo caso la demanda debe dirigirse contra todos aquellos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho.

R. 25 septiembre 1980.

De omisiones.—Ver «Error: rectificación».

R. 23 enero 1975.

Por extinción del derecho inscrito.—La mitad indivisa de un bien sujeto a un pacto de sobrevivencia entre esposos puede ser objeto de embargo, y si se consuma la adjudicación a un extraño se extingue el pacto de sobrevivencia. Dispuesta esta premisa en sentencia firme, plantea el problema la escritura otorgada en cumplimiento de la misma, en una de cuyas estipulaciones se dice que se transmite la finca con las cargas que resultan de la certificación registral aportada, entre las cuales se encuentra la condición resolutoria derivada del pacto de sobrevivencia. Esto no quiere decir otra cosa sino que en la fecha en que se expidió la certificación registral para aportarla a los autos se encontraba vigente la carga derivada del pacto de sobrevivencia, pero está claro que no lo estaba en la fecha de la escritura, puesto que la sentencia firme declaró su extinción. Por tanto, puede rectificarse la inexactitud, conforme al artículo 40, b), y especialmente el 82 de la Ley Hipotecaria, aportando a la solicitud correspondiente la sentencia firme que extinguió el pacto de sobrevivencia.

R. 29 diciembre 1977.

RECURSO GUBERNATIVO

Condena en costas al Registrador.—La nueva regulación de la sociedad de gananciales, con el régimen de administración impuesto y las excepciones y matizaciones establecidas por el Código Civil, permiten afirmar que el Registrador no ha procedido con ignorancia inexcusable y, en consecuencia, no debe ser condenado en costas (como pedía el Juez) si el Registrador, al calificar la congruencia del mandato con el procedimiento en un mandamiento de embargo sobre bienes gananciales, pero que ahora aparecían inscritos a nombre de la esposa, considera que el procedimiento ejecutivo dirigido contra ambos cónyuges puede producir la indefensión de la esposa, titular registral.

R. 23 noviembre 1983.

Desistimiento.—No procede continuar el recurso gubernativo cuando el nuevo titular de la Oficina informa que acepta la pretensión del recurrente e inscribe el documento presentado.

R. 10 octubre 1972.

Documentos o motivos nuevos.—Los que no fueron objeto de calificación no pueden ser examinados en el recurso.

Rs. 22 mayo y 14 julio 1965, 17 abril 1970 y 15 julio 1971.

Facultades del Registrador con posterioridad a su tramitación.—El artículo 127 del Reglamento Hipotecario admite la posibilidad de una nueva

calificación en la que pueden surgir defectos no señalados anteriormente, si bien esta facultad no debe ejercerse abusivamente, y por ello el mismo precepto prevé la corrección del funcionario si procediere. Como consecuencia de esta nueva calificación: *a)* El interesado tiene derecho a que dentro de los treinta días que señala el artículo 97 del Reglamento se le manifieste el nuevo defecto; y *b)* Dentro de los sesenta días a partir de la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la resolución puede presentar los documentos subsanatorios.

R. 21 septiembre 1978.

Facultades del Registrador durante su tramitación.—Habiendo cambiado el titular del Registro después de interponerse un recurso gubernativo, el nuevo Registrador puede rectificar en todo la calificación anterior —conformándose con la petición del recurrente— o sólo en parte, suprimiendo alguno de los defectos señalados, pero lo que no puede hacer es rectificar la nota a base de añadir en el informe nuevos defectos, aunque con ellos se suavice la primitiva nota. Por tanto, si el nuevo Registrador deja sin efecto la nota anterior, no procede por parte de la Dirección General examinar ya su contenido ni tampoco el de la nueva cuota que consta en el informe.

R. 27 septiembre 1978.

Improcedencia.—No procede el recurso gubernativo cuando no se plantea debate alguno por aparecer extendidos los asientos cuya denegación se hace constar en la nota calificadora, confusión que ha sido originada por la ambigüedad en la redacción de la escritura, si bien procede corregir la nota de calificación.

R. 5 junio 1968.

Improcedencia.—Sólo puede interponerse cuando la calificación del Registrador suspenda o deniegue la inscripción del título pero no cuando el asiento se ha extendido y lo que el peticionario pretende en realidad es una rectificación.

R. 11 noviembre 1970.

Improcedencia.—Reitera la doctrina de la Resolución de 11 de noviembre de 1970, según la cual la rectificación de errores en los asientos del Registro debe resolverse con arreglo a lo establecido en el título VII de la Ley Hipotecaria, sin que pueda tener lugar a través del recurso gubernativo.

R. 28 mayo 1971.

Improcedencia.—No es materia de calificación, y por consiguiente no procede tratarla en el recurso gubernativo, el hecho de que la copia presentada para la inscripción registral hubiese sido obtenida con papel carbón, sin perjuicio de que ello constituya una infracción reglamentaria con posible responsabilidad disciplinaria.

R. 16 julio 1971.

Improcedencia.—Sólo procede contra la nota por la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, y no es aplicable a los casos en que los tí-

tulos causaron sus respectivos asientos, que están bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí sobre la validez o nulidad de los documentos o de las obligaciones que los motivaron para determinar la preferencia de unos títulos sobre otros.

R. 17 diciembre 1971.

Improcedencia.—No pueden ser debatidas en él cuestiones basadas en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma.

R. 14 octubre 1975.

Improcedencia.—Ver «Error: rectificación».

R. 23 enero 1975.

Improcedencia.—Habiéndose presentado un mandamiento que, en ejecución del embargo anotado a favor del Estado, ordenó, entre otras cosas, la cancelación de las anotaciones anteriores y posteriores, y cuya inscripción denegó el Registrador sin que contra dicha nota se interpusiera recurso, si después se otorga escritura de venta a favor del adjudicatario en la que al mismo tiempo se solicita de nuevo la cancelación de aquellas anotaciones, interponiéndose el recurso esta vez contra la negativa del Registrador a cancelar y que sólo inscribe la venta, es correcta la tesis mantenida por el Registrador en su informe en el sentido de que la cancelación de las anotaciones sólo puede practicarse en virtud de mandamiento, de modo que al ser la escritura título hábil solamente para la venta, practicó las operaciones que se le solicitaron y el recurso es improcedente, por lo que no cabe entrar en el fondo del asunto.

R. 8 febrero 1980.

Improcedencia.—En relación a un documento que objeta, en recurso gubernativo, de auto firme del Presidente de la Audiencia, por no haberse apelado respecto al mismo en tiempo y forma, no cabe mediante nueva presentación del documento interponer el recurso por tratarse de una cuestión que ha quedado definitivamente resuelta.

R. 27 febrero 1980.

Improcedencia.—Habiéndose practicado anotación de embargo sobre una finca, el recurso no es el medio de obtener su cancelación, pues sólo procede cuando el Registrador suspende o deniega. El interesado en este caso, si se consideró perjudicado, debió acudir a los Tribunales, conforme al artículo 66 de la Ley, para contender acerca de la validez o nulidad del documento que motivó la anotación.

R. 1 marzo 1980.

Improcedencia.—El recurso sólo es procedente frente a la calificación que suspende o deniega, por lo que calificado un documento con nota donde dice: «...excluyendo el derecho a utilizar para su riego las tuberías accesorias de la finca matriz por haberse así solicitado», no cabe interponerlo aduciendo el recurrente que nunca se ha pedido la no inscripción de tal derecho, si bien, dado que el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite una nueva presentación del título que será objeto de ulterior ca-

lificación, caso de que ésta fuera negativa, cabe que entonces pueda ser interpuesto el correspondiente recurso.

R. 24 agosto 1983.

Informe del Registrador.—El Registrador no puede agregar nuevos motivos que no figuren en la nota de calificación.

R. 11 febrero 1974.

Personalidad para interponerlo.—La tiene el Fiscal que intervino en el procedimiento penal que originó el embargo.

R. 6. junio 1968.

Personalidad para interponerlo.—No está legitimado para interponer el recurso quien entre los documentos presentados no acompaña el de transmisión de la finca a su favor.

R. 9 marzo 1971.

Personalidad para interponerlo.—No la tiene el que pretende ser tomador de unas letras de cambio garantizadas con hipoteca en virtud, no de endoso, sino de una simple cesión no ajustada a los requisitos del Código de Comercio; tampoco otorga personalidad para interponer el recurso el hecho de haber efectuado la presentación en el Registro de los documentos calificados, pues la personalidad a que se refiere el artículo 6.º de la Ley Hipotecaria nada tiene que ver con el artículo 112 del Reglamento.

R. 25 octubre 1973.

Personalidad para interponerlo.—La tiene el Notario autorizante de la escritura que se ha inscrito, pero en forma distinta a como en ella se solicita el asiento.

R. 19 junio 1975.

Personalidad para apelar.—Sólo están legitimados para apelar del auto del Presidente de la Audiencia los interesados que entablaron el recurso y el Registrador que denegó la inscripción.

R. 3 febrero 1966.

REGIMEN MATRIMONIAL

Inmutabilidad.—En virtud de la inalterabilidad del régimen conyugal y atendiendo por ello a la vecindad de unos cónyuges, no en el momento de celebrar la venta, sino en el anterior de celebrar su matrimonio, acreditada debidamente la regionalidad catalana de los esposos, es inscribible una escritura de venta otorgada solamente por la viuda de un inmueble sito en Canarias que adquirió durante su matrimonio y se inscribió en el Registro.

R. 3 julio 1967.

REPRESENTACION

Casos en que el mandatario no incurre en autocontrato.—Cuando una sociedad designa apoderados a los mismos miembros del Consejo (compuesto por tres personas) exigiendo siempre la actuación mancomunada de dos de ellos, la venta que hagan éstos, que tienen facultades suficientes, al tercer apoderado no cae dentro de la prohibición del artículo 1.459, 2º, del Código Civil.

R. 1 marzo 1982.

Insuficiencia del mandato.—Autorizado el representante de una sociedad para crear cualquier tipo de servidumbre en la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, puede decirse que existe extralimitación de facultades si elige una figura distinta a la servidumbre para producir una vinculación entre dos elementos independientes, como es el caso de una titularidad *ob rem*.

R. 3 septiembre 1982.

De personas jurídicas.—Acordada por un Ayuntamiento la venta de una finca de su propiedad al Estado por precio de 42 millones de pesetas—pese a haber sido valorada por el Arquitecto municipal en 100 millones— para que el Estado la destinara a acuartelamiento de la Policía Armada (se aportaron al recurso treinta documentos del expediente municipal donde se dice que la finca ha de destinarse a esa finalidad), autorizada la venta por la Dirección General de Administración Local subordinándola a que se hiciera con sujeción «a los fines y en los términos expresados en el expediente» y autorizada la compra por el Estado mediante Orden del Ministerio de Hacienda con subordinación al repetido fin, la Dirección General, sin embargo, dice que de dichos antecedentes no vislumbra que la indicada finalidad haya de elevarse a requisito esencial del contrato o sujetarse a condición resolutoria y, en consecuencia, revoca la nota del Registrador que denegó la inscripción de la escritura de venta por entender que los otorgantes —Alcalde y Representante del Estado— carecían de facultades para estipular, como se hizo, que «el Estado incorpora el inmueble adquirido a su patrimonio sin sujeción a condición alguna, pudiendo disponer libremente del mismo y sin obligarse a destinarlo a un fin determinado, pudiendo en consecuencia variar aquél para el que fue adquirido, retenerlo o enajenarlo».

R. 25 junio 1981.

De sociedades.—Ver sociedad objeto social.

R. S. 16 octubre 1964, 2 febrero 1966, 17, 25 y 26 de abril 1972 y 2 octubre 1981.

De sociedades.—Pese a la distinción que hace el artículo 1.713 del Código Civil entre el mandato concebido en términos generales y el expreso que se necesita para los actos de riguroso dominio, numerosas resoluciones de la Dirección General establecieron que la representación de las compañías mercantiles reviste características especiales, y que por muy severa que sea la regla de capacidad establecida para los actos de disposición, la mayor amplitud que en el Derecho mercantil tiene la teoría del

mandatario general obliga a reconocerle facultades, sin poder especial, que exceden de la capacidad de un mandatario ordinario. Esta doctrina de la Dirección General se reforzó con la Ley de 17 de julio de 1951, especialmente en su artículo 76, estableciendo incluso el artículo 77 una importante distinción entre el órgano y los apoderamientos voluntarios que éste podrá hacer.

R. 28 octubre 1980.

De sociedades.—Aunque es doctrina de la Dirección General que los Administradores de una sociedad anónima extiendan su representación, como mínimo, a todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la empresa, esto no es aplicable a los apoderados ajenos al órgano de gestión. En consecuencia, si el acto realizado por un apoderado, aunque esté dentro de dicho giro o tráfico, no se encuentra comprendido en el poder, es aplicable la interpretación restrictiva del artículo 1.713, 2.º, del Código Civil, que exige mandato expreso para la realización de los actos que señala y debe considerarse que el poder para «practicar operaciones de tipo registral» no autoriza para enajenar inmuebles.

R. 6 septiembre 1982.

De sociedades.—Reitera la doctrina de la Resolución de 13 de mayo de 1976 (contra calificación de Registrador mercantil) en el sentido de que se infringe el artículo 1.280 del Código Civil cuando la individualización del apoderado queda previsto que se verifique por medio de certificación del ente poderdante, mero documento privado, sin que exista inconveniente en cambio para que se haga mediante una segunda escritura.

R. 29 octubre 1982. -

Ver «Sociedades: representación».

Rs. 31 marzo 1979 y 29 septiembre y 11 octubre 1983.

Legal.—Cuando la cancelación de hipoteca se realiza por el padre en representación de un hijo menor de edad es necesario, conforme al artículo 178 del Reglamento Hipotecario, obtener las autorizaciones y observar las formalidades exigibles para la enajenación de bienes inmuebles, todo ello para cumplir la finalidad del artículo 164 del Código Civil, que establece una serie de garantías en defensa y protección del patrimonio de todo menor de edad.

R. 26 octubre 1964.

Voluntaria.—En el poder concedido para vender la participación indivisa en una herencia cabe entender comprendida la aceptación y partición de la misma pero no la constitución de un régimen de propiedad horizontal.

R. 17 abril 1970.

Voluntaria.—El poder dado, no para hipotecar en general, sino para hacerlo en garantía de cantidades tomadas a préstamo y que se destinen a la construcción, no cabe ampliarlo —dada la interpretación jurisprudencial de los arts. 1.713 del Código Civil y 139 de la Ley Hipotecaria— a la constitución de hipoteca en base a un reconocimiento de deuda hecho por el apoderado, pues en el primer caso las cantidades a percibir se reciben

al constituirse la hipoteca, mientras que en el segundo hay una declaración unilateral del apoderado de que tales cantidades se percibieron sin que conste justificada su entrega.

R. 29 septiembre 1983.

RESERVA HEREDITARIA

Lineal: Derecho de transmisión.—El derecho a la reserva de bienes del artículo 811 del Código Civil es de carácter personalísimo y queda extinguido si no lo ejercita en vida el reservatario, sin que quepa el *ius transmissionis* a favor de personas que están fuera del tercer grado de parentesco.

R. 19 febrero 1969.

Ordinaria.—Los bienes reservables forman parte de la herencia del reservista y pueden ser determinados por el albacea contador partidario designado por el causante con amplias facultades, sin necesidad del consentimiento de los reservatarios.

R. 14 abril 1969.

RESOLUCION

La escritura cuyo objeto es la «resolución de una compraventa mediante una nueva venta», en virtud de la cual los otorgantes venían a ocupar el mismo lugar que tenían en la anterior, es inscribible, pues con independencia de que el término «resolución» esté o no bien empleado, lo cierto es que el artículo 1.255 del Código Civil sienta el principio de libertad de pacto, y es indudable la validez de una compraventa en la que concurren los requisitos institucionales de este contrato.

R. 27 diciembre 1973.

Reitera la doctrina de la resolución anterior, dejando a salvo los derechos que con anterioridad hayan podido ser inscritos a favor de terceras personas, constituidos en este caso por una anotación de embargo vigente al tiempo de presentarse la escritura que motivó el recurso.

R. 29 diciembre 1973.

Forma de notificarla.—La regulación reglamentaria del acta de notificación y de la de requerimiento es idéntica; pero según jurisprudencia del Tribunal Supremo, el requisito exigido por el artículo 1.504 del Código Civil tiene el valor de una intimación, que está referida, no al pago del precio, sino a dar cuenta al comprador de la voluntad del vendedor de que el contrato quede resuelto y finalizada la prórroga legal del plazo, por lo que se trata de una simple notificación. (La nota del Registrador consideró como defecto que se practicó una notificación en lugar de un requerimiento).

R. 17 noviembre 1978.

RETORNO ARRENDATICIO

Caducidad.—El plazo de caducidad de cinco años, establecido en el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, empieza a contarse desde la fecha

en que se practicó la nota por presentación del testimonio de la sentencia que lo declara y no desde la fecha de la anterior anotación preventiva de demanda que se interpuso para que se reconociera este derecho.

R. 30 octubre 1969.

RETRACTO

Arrendaticio urbano: Disolución de comunidad.—Es necesaria la notificación prevenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos al arrendatario de un piso cuando, disuelta la comunidad ordinaria en un edificio y transformada en propiedad horizontal, se adjudica el piso a un propietario junto con una cuota inseparable sobre el sótano, siendo esta cuota distinta de la que le corresponde en los elementos comunes. Si bien en este caso no existe, según la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, absoluta coincidencia entre el inmueble adjudicado y el que el inquilino tenía arrendado, no obstante al haberse producido una unidad entre vivienda y sótano se hacen necesarias las notificaciones previstas en los artículos 47 y 48, dada la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que interpreta esos preceptos cuando se ha producido una agrupación material de fincas, aunque en este supuesto formalmente no haya tenido lugar al omitirse en la escritura toda referencia a la situación jurídico-inmobiliaria del referido sótano.

Rs. 21 y 22 septiembre 1983.

Arrendaticio urbano: Hipoteca.—Es inscribible una escritura de préstamo hipotecario otorgada antes de haber transcurrido dos años de la adquisición del piso mediante el ejercicio de retracto arrendaticio, sin que sea necesario que el deudor justifique al Registrador que se encuentra en situación de necesidad.

R. 22 septiembre 1967.

Colisión entre diversos tipos de retracto.—Si bien la Ley de Arrendamientos Urbanos establece la necesidad de notificar en todo caso al inquilino la transmisión efectuada, tal exigencia ha de ser entendida dentro del contexto de la propia Ley, es decir, que la notificación es siempre necesaria para todos los supuestos en que el derecho de tanteo o retracto puede operar, pero no en aquellos otros en que dicho derecho queda inoperante al postergar la misma Ley el del inquilino al preferente del condueño, que precisamente al haber adquirido directamente del otro comunero ha hecho ya efectiva su preferente adquisición.

R. 30 enero 1980.

De comuneros.—Vendida la mitad indivisa de un inmueble y ejercitado el retracto por el condueño, no procede inscribir de nuevo a favor de la vendedora ni, en consecuencia, cancelar el asiento practicado en favor del retrayente cuando éste consignó en debida forma la parte de precio correspondiente a uno de los plazos que ya había vendido.

R. 26 septiembre 1967.

SEGREGACION

Determinación de la parcela segregada.—No es defectuosa la escritura de segregación y venta en la que no están completos los datos de la parcela segregada si se acompaña certificación de la entidad propietaria en la que se concreta plenamente la finca principal y se indican las medidas lineales, que permiten determinar la superficie de la parcela segregada mediante una simple operación aritmética.

Rs. 17, 25 y 26 abril 1972.

Descripción de resto.—Es inscribible una escritura de compraventa en que se describe la porción segregada de una finca, su extensión y el lindero por donde se efectuó la segregación sin haber descrito el resto de la finca matriz.

R. 23 octubre 1965.

Descripción de resto.—No existe ningún defecto cuando, habiéndose expresado la superficie de la finca matriz y de la porción segregada, se indica que la primera ha quedado disminuida en esta última extensión, pues una simple operación de restar despeja la cuestión matemática que podría plantearse.

R. 22 marzo 1973.

Descripción de resto.—Si se hace constar la superficie de la totalidad del inmueble y la de la porción segregada, una simple operación de restar despeja la incógnita matemática que determina la extensión del resto. Igualmente, al describirse en la porción segregada que es su viento norte quien linda con la finca matriz, aparece con claridad meridiana el otro requisito relativo al lindero por donde se haya efectuado la segregación, ya que será, en consecuencia, el lindero sur de la finca principal por donde se efectuó. En cuanto al asiento que se practique en la finca matriz, será una nota marginal y no una segregación.

R. 8 mayo 1978.

Diferencia con la división y procedencia respectiva.—Segregadas dos parcelas del centro de una finca, originándose dos parcelas a cada lado, no colindantes y plenamente diferenciadas, la operación registral más adecuada hubiera sido la de división material contemplada en el artículo 46 del Reglamento y sólo a través de la existencia de una unidad de explotación agrícola, a que se refiere el artículo 44 del mismo texto legal, y con los requisitos necesarios para ello, hubiera sido posible su acceso al Registro como segregación.

R. 26 septiembre 1979.

SERVIDUMBRE

De luces y vistas.—Constituida esta servidumbre en favor de las viviendas situadas a partir de la tercera planta, inclusive, de un edificio, no se considera defecto la falta de indicación de su altura conforme al sistema métrico decimal, pues este dato podrá conocerse a través de los

planes generales de ordenación y ordenanzas de construcción, con lo que se elimina el peligro de que el propietario que reconstruya el predio dominante pueda modificar la altura a que ha de ir la servidumbre.

R. 27 agosto 1982.

Entre varios edificios divididos horizontalmente.—Debiendo constituirse diversas servidumbres entre tres edificios y los que de ellos puedan resultar en el futuro por segregación o división, se consideran defectos: 1) Que al no estar ni siquiera proyectados los edificios a construir, no aparece perfilada la naturaleza y extensión de la servidumbre, pues falta la concreta determinación de las fincas que recíprocamente van a ser predios dominantes y sirvientes, con lo que se atenta al principio de especialidad, y 2) la norma por la que «los finales de pasillo sin salida podrán ser cerrados y ocupados por los dueños de los locales que delimiten la zona objeto de ello o con el permiso de los mismos, uniéndolos al local o locales inmediatos», no supone ninguna atribución de propiedad y no por ello es en sí defectuosa, sino por aparecer totalmente indeterminada la extensión de esta limitación. En cambio, y en términos generales, no constituyen defectos las servidumbres y normas de propiedad horizontal constituidas por el propietario único bajo la condición suspensiva de estar subordinado su nacimiento a la adquisición de las fincas registrales por terceros o incluso a la construcción de edificaciones existentes en el momento de otorgarse la escritura.

R. 21 octubre 1980.

SINDICATOS

Integración de bienes.—Dada la personalidad reconocida de los Sindicatos Provinciales y la posibilidad de tener un patrimonio autónomo, es lógico pensar que fue en el Sindicato Provincial de Ganadería de Santander, y no en el Sindicato Nacional de Ganadería, en el que se integraron los bienes de la antigua Asociación Provincial de Ganaderos de la indicada capital, mientras no se demuestre de forma indudable el destino que siguieron.

R. 11 febrero 1967.

SOCIEDADES

Acuerdos: Validez.—Es válido el adoptado en una sociedad por sus dos únicos socios componentes y reflejado en una certificación por uno solo de ellos, en quien concurren los cargos de secretario-presidente y administrador único.

Rs. 17, 25 y 26 abril 1972.

Administradores: Duración del cargo.—Transcurrido el plazo previsto en los Estatutos durante el cual podrán ejercer su cargo, sin acreditarse haber sido reelegidos o renovado su nombramiento, carecen de facultades para actuar en nombre de la sociedad, siendo este defecto subsanable, y, por tanto, los actos que hayan realizado durante ese período no son

inscribibles mientras no se proceda a su confirmación como tales administradores, como excepcionalmente señaló la Resolución de 24 de junio de 1968, o bien la Junta ratifique estos actos. (Ver en las resoluciones contra la calificación de Registradores Mercantiles, bajo el título «Sociedad anónima» y con el mismo subtítulo que ésta, las Resoluciones de 24 de junio de 1968 y 30 de mayo de 1974, que parecen sentar una doctrina contraria en cuanto a los efectos que produce el transcurso del plazo. En cambio, la de 12 de mayo de 1978, también en recurso contra calificación de Registrador Mercantil, sigue la orientación recogida en esta resolución.)

R. 24 mayo 1974.

Cambio de nombre.—La nota marginal es el asiento adecuado para hacer constar el cambio de nombre o denominación de una sociedad que es titular de bienes inmuebles inscritos.

R. 26 noviembre 1971.

Liquidación.—No puede practicarse por analogía una anotación del número 6.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria para garantizar la efectividad del fallo que declara los derechos de un socio en una sociedad en liquidación, pues aparte de ser dudosa la analogía entre esta situación y la del derecho hereditario, esta clase de anotación se practica precisamente cuando no ha habido partición.

R. 11 octubre 1973.

Objeto social.—1. Los administradores sólo están facultados para realizar los actos comprendidos dentro del objeto social. 2. El fin u objeto de la sociedad no es límite de su capacidad, por lo que puede realizar actos que estén fuera del giro y tráfico de la empresa, si bien se necesita acuerdo en tal sentido de la Junta General, aunque no es necesario modificar en los Estatutos el objeto social para incluir el acto realizado.

R. 16 octubre 1964.

Objeto social.—Es inscribible la venta de un piso propiedad de una sociedad, cuyo objeto social es construir viviendas para su explotación en forma de arriendo, conforme a las Ordenes de 28 de abril de 1941 y 25 de junio de 1958 y Ley de 23 de diciembre de 1961.

R. 16 octubre 1964.

Objeto social.—Es inscribible una escritura de donación de una casa terrera hecha por una sociedad a un empleado suyo en recompensa a los servicios extraordinarios, en virtud de acuerdo del Consejo de Administración, ratificado por unanimidad en la Junta Universal a la que asistieron todos los socios. Tal tipo de acto no se incluye dentro del giro y tráfico de la empresa, pues sólo puede realizarlos la sociedad con carácter aislado excepcionalmente.

R. 2 febrero 1966.

Objeto social.—El objeto social determina el ámbito del poder de representación de los administradores, por lo que aunque no figure en los Estatutos la facultad de vender, actuó válidamente el administrador al

estar comprendida dentro del giro y tráfico de la empresa, uno de cuyos objetos sociales era la «compraventa de terrenos».

Rs. 17, 25 y 26 abril 1972.

Objeto social.—Si los estatutos sociales señalan como objeto exclusivo la adquisición o construcción de fincas y, accidentalmente, enajenar inmuebles por simple acuerdo de la Junta General, adolece de un defecto subsanable la hipoteca para garantizar una deuda ajena que constituyó en representación de la sociedad un Consejero Delegado, por faltarle el previo acuerdo de la Junta, pero sin que tal acto sea contrario al objeto social, puesto que la hipoteca envuelve una posible enajenación forzosa.

R. 2 octubre 1981.

Poderes que no necesitan previa inscripción en el Registro Mercantil. El poder otorgado por el Gerente de una sociedad para vender pisos de un inmueble propiedad de ésta, por no ser de carácter general, sino para actos muy concretos y que queden fuera de la competencia del Registro Mercantil, no es de obligada inscripción en este Registro como trámite previo a la inscripción de las ventas en el Registro de la Propiedad.

R. 25 agosto 1976.

Representación.—1. Admitido que el poder general en el ámbito mercantil comprende todos los contratos, siempre que recaigan sobre objetos comprendidos en el giro y tráfico del establecimiento, cuando como consecuencia de una liquidación de cuentas pendientes entre dos sociedades, se señala el saldo resultante, la forma y tiempo en que debe ser abonado y se establece una garantía real inmobiliaria para asegurar el cumplimiento de la obligación contraída, todo ello entra dentro de la gestión social, para la que es competente el Consejo de Administración y, en consecuencia, también lo será el Director Gerente que actúa como Factor y al que el Consejo le ha conferido todas las facultades que a sí mismo le competen, conforme a los estatutos. 2. Aunque los estatutos de una sociedad parezcan equiparar Consejero-Delegado a Director-Gerente, cuando los propios estatutos se refieren a dicho cargo sin que se requiera la condición de miembro del Consejo de Administración, hay que deducir, por reducción al absurdo, que los estatutos se están refiriendo únicamente al supuesto de los apoderamientos que el Consejo de Administración puede realizar en base al artículo 77 de la Ley y, en consecuencia, no procede aplicar el plazo de caducidad que para la duración del cargo se fija por la Ley exclusivamente a los administradores.

R. 31 marzo 1979.

Representación.—Aunque las facultades atribuidas al apoderado sean muy numerosas, la necesidad de un gran rigor en la calificación, dado el carácter formalista de nuestro sistema registral, y el hecho de que el apoderado sea persona ajena al órgano de gestión, lleva a la conclusión de que no debe admitirse la actuación del apoderado no incluida en el poder, aunque esté dentro de las comprendidas en el objeto social.

Rs. 29 septiembre y 11 octubre 1983.

SUSPENSION DE PAGOS

Actos dispositivos anteriores.—Aunque figure anotada en el Registro la suspensión de pagos del titular de una finca, es inscribible una escritura de segregación y opción de compra otorgada con anterioridad, si bien se presentó después de extenderse la citada anotación.

R. 14 junio 1973.

Actos dispositivos posteriores y cancelación de la anotación.—Figurando anotada la suspensión de pagos de un comerciante, cuyo convenio se fijó por un plazo de tres años, aunque hayan pasado tres años no es inscribible una enajenación realizada por el suspenso mientras no se cancele la anotación, puesto que aunque la Ley de Suspensión de Pagos no prevea ningún reflejo registral del cumplimiento del convenio que permita eliminar las restricciones que sobre la capacidad del suspenso figuran en el Registro, ello no quiere decir que el transcurso del plazo previsto para el convenio produzca una cancelación automática de la anotación de suspensión.

R. 11 noviembre 1975.

Venta de bienes del suspenso.—No constituye defecto la falta de justificación de determinados requisitos establecidos por el convenio para la venta de bienes del suspenso, si éste (una sociedad) concurrió a dicha venta con la comisión liquidadora existente, puesto que con la comparecencia de ambos se suplían las limitaciones previstas en el convenio.

R. 27 noviembre 1974.

Venta de bienes del suspenso.—Aprobado el convenio, en el que no se impuso al suspenso ninguna prohibición expresa o tácita de disponer, no puede oponerse a la venta de bienes realizada por éste la Comisión Interventora nombrada por los acreedores, que sólo tiene las funciones específicas que le han atribuido, pero no las que la ley especial reserva a los Interventores judiciales.

R. 20 septiembre 1983.

SUSTITUCION FIDEICOMISARIA

Anterior a la Compilación balear.—Dada la remisión de la única disposición transitoria de la Compilación balear al Código Civil, por aplicación de sus disposiciones transitorias 1.ª y 12, no son aplicables las nuevas normas de dicha Compilación sobre sustituciones fideicomisarias familiares a las sucesiones causadas con anterioridad a su entrada en vigor.

R. 16 enero 1964.

Colisión con la sustitución vulgar.—Instituida una persona en el residuo de una herencia (que en este caso fue todo el caudal hereditario por premoriencia del sustituido) y prevista la sustitución vulgar a favor de los descendientes del sustituto fideicomisario para el caso de que la anterior sustitución no llegase a tener efecto, así como de otros parientes en línea colateral, no es precisa intervención alguna de éstos en las ope-

raciones sucesorias, porque al tener efecto la sustitución fideicomisaria no debe tenerlo la vulgar. Originada la controversia por el sentido que pueda darse a la cláusula testamentaria que instituye a los parientes en línea colateral, se llega a la anterior conclusión por considerarse que, conforme al artículo 675 del Código Civil, debe prevalecer lo realmente querido por el testador, y la lectura del testamento indica que su voluntad fue que sólo heredasen los citados parientes colaterales cuando la sustitución vulgar debiese tener aplicación.

R. 10 enero 1974.

Disposición por los fideicomisarios en vida del fiduciario.—Ordenada la sustitución por el causante en favor de sus hermanos, como fideicomisarios, y en su defecto a favor de los sobrinos, y habiéndole premuerto los hermanos, los sobrinos existentes pueden, aunque viva el fiduciario, disponer del bien fideicomitido como lo hicieron en favor de la fiduciaria, tanto si se entiende que la sustitución fue a término —en la que los beneficiarios pueden disponer en firme de su derecho— como si se entiende que la sustitución era condicional, pues teniendo en cuenta que por la premoriencia al testador de sus hermanos no podía aumentar el número de sobrinos, los casos que podría plantearse a la muerte de la fiduciaria serían los siguientes: a) Que en dicha fecha subsistan los mismos seis sobrinos y sobrevivan, por tanto, a la fiduciaria, por lo que quedaría firme la cesión realizada en la escritura calificada. b) Que haya fallecido alguno de ellos, en cuyo caso acrecería su parte a los restantes, y como en la mencionada escritura hubo cesión de todos los derechos que pudieran corresponderles también quedaría firme la cesión hecha, y c) Que ninguno de los sobrinos sobreviviera a la fiduciaria, en cuyo caso el fideicomiso quedaría purificado, por lo que en los tres supuestos los bienes quedarían como libres y se integrarían en la herencia de la viuda, a no ser que ésta hubiera dispuesto válidamente de alguno de esos bienes.

R. 4 febrero 1980.

Fideicomisaria: Naturaleza y contenido.—El fideicomisario es heredero, conforme al artículo 785 del Código Civil, y, de acuerdo con este mismo artículo y el 784, la sustitución fideicomisaria lleva implícita la vulgar.

R. 27 marzo 1981.

Extinción por premoriencia de los fideicomisarios.—Al no poder tener lugar el segundo llamamiento por haber premuerto a la testadora todos los posibles fideicomisarios, queda liberado el fiduciario del gravamen y en libertad de disponer de los bienes incluso *mortis causa*.

R. 5 octubre 1966.

TANTEO

Arrendaticio.—Ver en «retracto» Resoluciones de 21 y 22 de septiembre de 1983.

Carácter real.—Es inscribible la escritura en que se establece un derecho de preferente adquisición *erga omnes*, en que se prevén todas las

circunstancias de su ejercicio, evitando una vinculación o gravamen de duración perpetua o indefinida y facilitando, por otro lado, el cese de la indivisión creada o la reconstitución de la primitiva finca que se dividió familiarmente.

R. 20 septiembre 1966.

Efectos registrales.—Inscrito un derecho de tanteo pactado en contrato oneroso, al estar la inscripción protegida por el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, debe producir sus efectos, que son cerrar el Registro a una enajenación posterior en la que se acredita haber hecho la notificación preceptiva al titular del derecho de tanteo. Todo ello sin perjuicio de reconocer que por no encajar este derecho, tal como se configuró, en los de naturaleza real, no solamente la doctrina del *numerus clausus*, sino también el principio del artículo 27 de la Ley Hipotecaria, posibilitarían su cancelación a instancia de parte conforme a los artículos 98 de la Ley y 355 de su Reglamento, si bien esta cuestión no fue planteada en el recurso.

R. 19 septiembre 1974.

TERCER POSEEDOR

De bienes anotados.—Ver «Anotación preventiva de embargo: efectos respecto a actos dispositivos anteriores».

R. 16 octubre 1974.

TESTAMENTO

Fiducia aragonesa.—Convenida en capitulaciones matrimoniales anteriores a la vigencia del Apéndice aragonés la atribución a dos parientes, junto con el supérstite, de la facultad de instituir heredero por testamento, dada la insuficiente regulación de esta materia en el Apéndice, el problema de derecho intertemporal ha de regularse por las normas transitorias del Código Civil, en el sentido de la efectividad de los poderes otorgados para testar otorgados bajo el régimen de la legislación anterior y que sean válidos con arreglo a ella, por lo que será inscribible la escritura de aceptación de herencia de los nombrados herederos por la madre viuda con asistencia de dos parientes.

R. 16 junio 1965.

Interpretación.—Ver «Sustitución fideicomisaria: Colisión con la vulgar».

R. 10 enero 1974.

TESTIMONIO NOTARIAL

Para que pueda tener acceso al Registro ha de estar extendido a solicitud de persona que tenga derecho a que se le expida la copia correspondiente, lo que requiere, a su vez, que el Notario consigne en el mismo testimonio a favor de quién se expide.

R. 26 noviembre 1971.

TITULAR REGISTRAL

Personalidad.—Ver «Calificación; De documentos administrativos».
R. 15 marzo 1975.

TRACTO SUCESIVO

Abreviado.—Fallecida la heredera intestada de una persona sin aceptar ni repudiar su herencia, los derechos de aquélla a esta sucesión pasarán, por derecho de transmisión, a sus herederos testamentarios en la misma proporción establecida en su testamento. Si éstos transmiten todos sus derechos a la viuda del primer causante no habrá interrupción del tracto en la inscripción que se practique a favor de la misma, porque en tal asiento, abreviadamente, constarán todas las vicisitudes de la sucesión y la enajenación efectuada.

R. 20 septiembre 1967.

Expediente de reanudación.—Los titulares de inscripciones contradictorias de menos de treinta años de antigüedad sólo serán tenidos por renunciantes si no comparecen después de haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, por lo que no será inscribible el expediente si la citación se hizo por edictos.

R. 6 julio 1964.

Expediente de reanudación.—No es inscribible cuando no hay ningún tracto interrumpido que restaurar, al aparecer claras en el Registro las titularidades del inmueble, si bien en una de las cuotas habrá que esperar al fallecimiento de determinadas personas para atribuir con carácter definitivo el pleno dominio de la misma, con lo que se evita que por un procedimiento indirecto puedan quedar incumplidas las prevenciones ordenadas por el causante. También se consideran defectos el no haber cumplido lo ordenado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a comparecencia por medio de Procurador, y no haberse ordenado en el auto la cancelación de asientos contradictorios.

R. 16 julio 1973.

Expediente de reanudación.—No es inscribible el auto donde no se ordena expresamente, además de la inscripción de dominio a favor del actor, la cancelación de las inscripciones que le sean contradictorias, si bien dicha omisión debe considerarse defecto subsanable.

R. 7 marzo 1979.

Expediente de reanudación.—Según el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, para que proceda la reanudación del tracto es preciso que esté interrumpido por faltar inscripciones intermedias, por lo que si existen los títulos intermedios su presentación permite la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral. En base a ello, si: *a)* la finca aparece inscrita a nombre de unos esposos, *b)* al fallecimiento del marido se otorga escritura de partición y *c)* la viuda e hijos otorgan escritura de venta a favor del instante del expediente, fácilmente se deduce que no se está

ante un supuesto de tracto interrumpido, sino ante una ruptura del enlace directo entre el titular registral y la persona que pretende la inscripción, que puede ser rectificable mediante la presentación de la titulación ordinaria, ya que el expediente hay que relegarlo para los supuestos en que falte la documentación o sea defectuosa. Se reitera también que es defecto el no ordenarse en el auro aprobatorio la cancelación de las inscripciones contradictorias.

R. 29 agosto 1983.

TUTELA

Actos prohibidos al tutor.—Conforme al artículo 275, 1.º, del Código Civil, el tutor no puede, en nombre de su pupilo, renunciar gratuitamente a bienes o derechos que pertenecen a éste. Tal prohibición es radical y su inobservancia está sujeta a la nulidad absoluta que impone el artículo 6.º, 3.º, del Código Civil.

R. 19 agosto 1982.

URBANISMO

Entidades colaboradoras: personalidad.—Si no se acredita que una entidad de esta clase ha sido inscrita en el Registro de Entidades Colaboradoras de la Dirección General de Urbanismo, carece de personalidad jurídica para figurar como titular registral (en este caso, de una anotación de embargo).

R. 15 marzo 1975.

Obra nueva sin licencia.—No corresponde a Notarios ni Registradores velar por el cumplimiento de las normas de edificación y, por otra parte, ni el artículo 208 de la Ley Hipotecaria ni el 308 de su Reglamento exigen para que la obra nueva ingrese en el Registro acreditar la concesión de la licencia municipal, exigencia que tampoco contiene la Ley del Suelo, que sí impone, en cambio, esa obligación a Notarios y Registradores en materia de parcelaciones.

R. 16 noviembre 1981.

USUCAPION

Contra el Registro.—Ver «Anotación de embargo: Efectos respecto a la usucapión contra tabulas, consumada anteriormente e inscrita con posterioridad».

R. 17 diciembre 1975.

USUFRUCTO

A favor de la viuda en Cataluña.—Ver «mención: Naturaleza».

R. 27 septiembre 1974.

Carácter ganancial del adquirido durante el matrimonio.—No es inscribible una escritura por la que el cónyuge viudo vende un derecho de usufructo que perteneció a la sociedad de gananciales, sin la intervención de las personas interesadas en su liquidación.

R. 31 enero 1979.

Carácter ganancial del adquirido durante el matrimonio.—Adquirido por compra y bajo condición suspensiva un derecho de usufructo, aunque el marido adquirente estuviera en tal momento separado de hecho de su esposa no puede posteriormente renunciar a dicho derecho sin consentimiento de ella, ya que conforme al artículo 1.401, 1.º, del Código Civil el derecho pasó a formar parte de los gananciales, sin que sea obstáculo el carácter personalísimo e intransmisible del usufructo que defiende parte de la doctrina, por lo que su enajenación debe regirse por el artículo 1.413 del Código Civil.

R. 15 abril 1980.

Con nudo propietario indeterminado.—Instituida una persona heredera en pleno dominio de una mitad y otra en usufructo de la otra mitad, con la condición de que si llegase a tener algún hijo legítimo consolidaría el dominio, mientras que si falleciese sin tal descendencia pasarían sus bienes al otro heredero, mientras dure la situación de pendencia, la titularidad registral de la nuda propiedad afectada por la condición sólo corresponde a quien tuviera causa directa del anterior propietario o a los sujetos a quienes habrían de ir a parar los bienes, lo que coincide con la doctrina de las Resoluciones de 20 de junio de 1956 y 19 de noviembre de 1964.

R. 14 diciembre 1964.

Hipoteca: No vulnera una prohibición de disponer.—No vulnera la prohibición de enajenar impuesta a la donataria del pleno dominio la hipoteca que ésta constituyó sólo sobre el usufructo vitalicio, pues necesariamente la hipoteca se extinguiría al fallecimiento del usufructuario hipotecante.

R. 27 mayo 1968.

Transmisión por el viudo del que se reservaron conjuntamente él y su esposa.—Reservado así un usufructo y fallecido uno de los cónyuges, puede el sobreviviente disponer de él sin necesidad de que se le adjudique en previa liquidación de la sociedad conyugal, máxime si, como en este caso, los restantes interesados, titulares de la nuda propiedad, también concurrieron al acto.

R. 10 julio 1975.

VECINDAD CIVIL

Prueba.—Conforme al artículo 2.º de la Ley de 8 de junio de 1957, las actas del Registro Civil son la prueba del estado, por lo que habrá que tener en cuenta en primer lugar las certificaciones de este Registro para saber si, a través de ellas, queda demostrada la vecindad discutida. Igual-

mente deberán tenerse en cuenta las normas sustantivas sobre la posibilidad de cambio de vecindad, todo lo cual puede resultar de la certificación del acta de nacimiento. De acuerdo con lo anterior, la certificación de nacimiento de una persona, unida a la de sus padres y abuelos, todos nacidos en Mallorca, permite afirmar que, por su origen, aquella persona tenía regionalidad mallorquina. Si también resulta de la certificación del Registro Civil que, al contraer matrimonio la persona en cuestión, no habían transcurrido diez años de residencia continuada fuera del territorio mallorquín, como exige el artículo 14 del Código Civil para el cambio de vecindad, y que no sólo no había declarado ante el encargado del Registro Civil su voluntad de adquirir nueva vecindad, sino que aparece la manifestación contraria de querer conservar la mallorquina, hay que concluir que el interesado sigue ostentando la vecindad de origen.

R. 6 noviembre 1980.

RECURSOS CONTRA LA CALIFICACION DE REGISTRADORES MERCANTILES

ACTOS NO INSCRIBIBLES

Préstamo.—Tanto el artículo 21 del Código de Comercio como los artículos 1.º, 76 y 86 del Reglamento del Registro Mercantil no enumeran el préstamo entre los actos inscribibles, lo que aparece confirmado, principalmente, por la Sentencia de 30 de octubre de 1909, según la cual la inscripción de un crédito en el Registro Mercantil no modifica su naturaleza ni mejora su condición, por lo que tampoco, si se inscribiera, tendría preferencia el crédito indebidamente inscrito sobre otro anterior no inscrito y preferente con arreglo a las normas legales.

R. 5 abril 1983.

AUTOCONTRATACION

Requisitos para su existencia.—Si uno de los futuros socios comparece en la escritura de constitución de sociedad en nombre propio y, además, en representación de una sociedad cuyo objeto es crear sociedades y, como administrador único, se encuentra facultado para estos actos por estar dentro del giro y tráfico de la empresa, puede existir una contradicción de intereses y el consiguiente peligro para la entidad representada, lo que hace necesario el consentimiento y la autorización de dicha entidad, pues de lo contrario se estaría ante un supuesto de autocontratación, no permitido en nuestro Derecho. Por otra parte, es indiferente que la constitución de sociedad sea o no contrato, pues para que exista autocontrato basta con que haya un negocio jurídico en el que una misma persona emita dos declaraciones de voluntad, originando una colisión de intereses que pueda redundar en perjuicio del representado.

R. 9 mayo 1978.

BUQUE

Constitución de hipoteca.—El marido necesita el consentimiento de la mujer para constituir con plena eficacia una hipoteca sobre buque presuntivamente ganancial.

R. 9 abril 1965.

EXTRANJEROS

Prueba de la capacidad.—La certificación consular en la que se afirma que el mayor de edad italiano tiene capacidad para actuar en toda clase de actos y contratos prueba su capacidad para otorgar poderes.

R. 28 marzo 1974.

Capacidad.—La nueva redacción del artículo 10, 8.º, del Código Civil ha introducido una importante excepción al criterio tradicional de la ley nacional mantenido en el artículo 9.º, 1.º, de manera que dándose las circunstancias establecidas en el primer precepto, ya que se trata de un contrato oneroso —sociedad— a la que no se ha aportado por el socio extranjero inmueble alguno situado fuera de España y si este socio es capaz con arreglo a la ley española, nuestro Ordenamiento reconoce validez al acto realizado. Por lo que en aplicación del principio de legalidad establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, la capacidad del extranjero habrá de ser calificada con arreglo a la ley española, y de ahí que no sea necesaria la aseveración exigida en el artículo 9.º del Reglamento del Registro Mercantil, ya que este precepto reglamentario hay que entenderlo derogado en este punto ante la posterior disciplina de mayor rango legal, y, por tanto, es suficiente el juicio general de capacidad hecho por el fedatario.

R. 4 marzo 1981.

Inversiones.—El régimen aplicable al súbdito extranjero con residencia en España que quiera invertir capital íntegramente nacional en sociedades españolas será el general establecido en el artículo 15 del Código de Comercio, por lo que no será necesaria la autorización del Consejo de Ministros, que preceptúa el artículo 5.º del Decreto-ley de 27 de julio de 1959, para el caso de que la participación extranjera exceda del 50 por 100 del capital de la empresa.

R. 22 julio 1970.

Inversiones.—Del artículo 29 del Reglamento de Inversiones Extranjeras se deduce que así como en los supuestos en que el acto sea inscribible en el Registro de la Propiedad, se impone al Registrador la obligación de calificar la legítima disponibilidad del dinero español por un inversor extranjero no residente, no se contiene una prevención similar cuando se trata de actos inscribibles en el Registro Mercantil.

R. 24 enero 1983.

Pago mediante cheques conformados.—Dados los usos comerciales, el principio mercantil de buena fe y la falta de disposición legal que lo

establezca, no es necesario justificar, cuando se pague con un cheque conformado contra cuenta extranjera, la legitimidad de la firma, facultades y ejercicio en el cargo de la persona que dio conformidad en nombre del Banco, ya que tampoco se dan las circunstancias necesarias para una aplicación analógica de las formalidades establecidas en el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil para la inscripción de los nombramientos de Administradores.

R. 4 mayo 1981.

RECURSO GUBERNATIVO

Acumulación.—Aunque sean dos los títulos presentados con sus correspondientes notas de calificación, si constituyen ambos un todo por la íntima relación existente, la Dirección General considera que pueden reunirse en un solo recurso por razones de celeridad y economía.

R. 3 marzo 1983.

Cómputo del plazo para interponerlo.—El plazo para la interposición del recurso gubernativo contra la calificación de los Registradores Mercantiles se cuenta de acuerdo con lo establecido de modo general por el artículo 7.º del Código Civil.

R. 23 febrero 1968.

SOCIEDAD

Fusión por absorción.—No es inscribible en el folio de la sociedad absorbente una escritura de fusión de sociedades mercantiles por absorción de una de ellas que aparece inscrita en Registro distinto, sin que conste previamente en él la disolución de esta última.

R. 21 julio 1971.

Particularidades del Derecho aragonés.—1. Para que un marido aragonés pueda aportar una explotación industrial a una sociedad mercantil debe acreditar su carácter privativo u obtener el consentimiento de su esposa. 2. La existencia de un derecho expectante de viudedad sobre bienes aportados a una sociedad no es obstáculo para la inscripción, pues la calificación debe limitarse al contenido de la escritura de constitución de la sociedad sin que las conjeturas sobre posibles acontecimientos posteriores (los derivados del derecho expectante) puedan impedir el ingreso en el Registro Mercantil de una sociedad que reúna al ser calificada los requisitos necesarios para su inscripción, ya que las incidencias posteriores podrán tener reflejo en su día en el caso de originar actos que hayan de provocar asiento registral.

R. 5 agosto 1977.

SOCIEDAD ANONIMA

Acciones: Adjudicación en la fase de formación.—Aun cuando según el artículo 6.º de la Ley de Sociedades Anónimas mientras la escritura

fundacional no se inscriba no surge la personalidad jurídica de la sociedad anónima, el artículo 7.º previene la posibilidad de que se hayan concluido contratos en nombre de la sociedad antes de la inscripción en el Registro Mercantil, que incluso pueden ser anteriores a la firma de la escritura fundacional, según el Tribunal Supremo. De modo que el convenio de suscripción y el modo de llevarlo a efecto forma parte de la misma escritura de constitución, lo que presupone el artículo 21 de la Ley, en donde antes de la inscripción de la sociedad en el Registro y, por tanto, cuando formalmente todavía no ha adquirido personalidad jurídica, se procede a deliberar sobre una serie de extremos tales como la aprobación de las gestiones realizadas por los promotores o el nombramiento de las personas encargadas de la administración de la sociedad o aprobación del valor dado a las aportaciones no dinerarias, actos que son presupuesto necesario para poder constituir la sociedad y que, de exigir la previa existencia formal de ésta, no podrían ser realizados.

R. 27 febrero 1980.

Acciones: Emisión.—El requisito exigido en la emisión de acciones por el Decreto de 21 de febrero de 1958 de identificar notarialmente las fincas que aparecen impresas en aquéllas no puede entenderse literalmente en el sentido de autenticar una por una las firmas estampadas en todos los títulos emitidos, porque ello sería absurdo en el caso de una emisión de gran número de títulos; por tanto, es admisible la práctica de presentar ante Notario un título sin numeración e idéntico a los demás, dando fe el Notario por medio de acta de que las firmas impresas en el llamado título-acción, que se incorpora al protocolo, son idénticas a las firmas autógrafas estampadas en su presencia, con aseveración por parte de los representantes de la sociedad emisora de que aquel título-acción es exactamente igual a todos los emitidos.

R. 14 octubre 1976.

Acciones: Emisión.—Para la adopción del acuerdo de emisión de nuevas acciones la Ley sólo exige que la Junta General tenga conocimiento de la Memoria y el Informe, lo cual constituye un requisito interno que no es de obligada expresión, ya que ningún precepto lo establece, incluido el artículo 114 del Reglamento.

R. 7 marzo 1980.

Acciones: Emisión.—El hecho de que los estatutos digan que «los títulos llevarán la firma de dos miembros del Consejo de Administración que podrán figurar estampillados» no vulnera lo dispuesto, si no se hace referencia a él, en el Decreto de 21 de febrero de 1968, promulgado para resolver la dificultad material que planteaba la emisión de acciones en masa, para lo que arbitró un sistema a base de acta notarial de identidad de las firmas impresas en los títulos con las estampadas en presencia del Notario, y que permitía la puesta en circulación de los títulos una vez inscrita el acta en el Registro Mercantil. La referencia en los estatutos a tal Decreto es una mera salvedad que no añade nada a la necesidad de cumplir lo ordenado en él llegado el momento.

R. 7 junio 1983.

Acciones: Intransmisibilidad.—Existiendo en los estatutos un derecho de adquisición preferente a favor de los accionistas, la cláusula estatutaria que condiciona la pignoración de acciones a la autorización del Consejo de Administración, en lugar de someterla al juego de aquel derecho preferencial, implica una prohibición de disponer contraria a la Ley.

R. 15 marzo 1974.

Acciones: Intransmisibilidad.—Al obligar a que la transmisibilidad de las acciones depende de la autorización de la Junta General se ha procedido, más que a una limitación permitida por el artículo 46, a establecer una verdadera prohibición de transmitir los títulos.

R. 16 septiembre 1983.

Acciones: Usufructo.—Es válido e inscribible el pacto que atribuye determinados derechos sociales al usufructuario de acciones, pues la Ley, al atribuir en el artículo 41 como regla general la condición de socio al nudo propietario, deja a salvo el pacto en contrario.

R. 10 septiembre 1982.

Acciones: Usufructo y prenda.—Las relaciones internas entre usufructuario y nudo propietario quedan fuera de la competencia del artículo 41 de la Ley, no así las externas o de legitimación de los interesados frente a la sociedad, a las que dicho artículo se refiere con una norma de carácter dispositivo permitiendo que se regulen por los estatutos antes que por lo dispuesto en dicho artículo, lo cual, sin embargo, no autoriza a remitirse en los estatutos a que sean los accionistas quienes concreten esta materia en el título de constitución de aquellos derechos cuando quieran apartarse de la regulación general.

R. 4 marzo 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Acuerdos.—Es inscribible una escritura de constitución de sociedad anónima en los estatutos de la cual se establece que el Consejo de Administración «se reúne válidamente para tomar acuerdos siempre que asistan o estén representados la mayoría absoluta de los consejeros».

R. 19 octubre 1967.

Administradores. Consejo de Administración. Acuerdos.—El acta notarial de presencia que refleja todas las incidencias de la reunión puede suplir la certificación del secretario del Consejo en relación con el libro de actas, en orden a acreditar los acuerdos adoptados, y por tanto ello no constituye defecto de ninguna clase.

R. 30 mayo 1974.

Administradores. Consejo de Administración. Acuerdos.—Los acuerdos adoptados en un Consejo sin quórum no son radicalmente nulos. Pueden ser ratificados por otro posterior válidamente constituido y ello aunque al celebrarse éste hubieran caducado estatutariamente parte de sus miembros, ya que en este caso puede considerarse que hay un mandato prorrogado de hecho.

R. 30 mayo 1974.

Administradores. Consejo de Administración. Convocatoria.—Convocado el Consejo de Administración por quien sólo tenía esta facultad en ausencia del presidente, sin aportarse la prueba de estar ausente en dicho momento, este defecto debe considerarse falta subsanable pero no causa de nulidad de los acuerdos adoptados.

R. 4 abril 1972.

Administradores. Consejo de Administración. Destitución.—El acuerdo de separar a alguno de los administradores no vulnera el orden del día si en éste figuraba la renovación del Consejo de Administración.

R. 11 febrero 1970.

Administradores. Consejo de Administración. Destitución.—Ver «Sociedad anónima: Junta General. Facultades».

R. 13 marzo 1974.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.—Es válida la convocatoria de Junta General hecha por los administradores tácitamente reelegidos, y que venían actuando como tales, aunque su mandato resultase caducado según el Registro por haber transcurrido el plazo por el que fueron designados. (Ver a continuación la Resolución de 30 de mayo de 1974, que confirma la doctrina de ésta. En sentido contrario la siguiente, de 12 de mayo de 1978, y la de 24 de mayo de 1974, recaída en recurso contra la calificación de Registrador de la Propiedad).

R. 24 junio 1968.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.—La prórroga del cargo de administrador, que excepcionalmente admitió la Resolución de 24 de junio de 1968 para evitar la paralización de la sociedad, no puede extenderse a casos distintos de los previstos en aquella, de manera que la facultad que, según el artículo 72, 2.º, de la Ley, tiene el Consejo de Administración para completar interinamente las vacantes que se produzcan dentro del plazo legal de su duración no puede ejercerse una vez transcurrido dicho plazo y menos todavía estimar elegido como presidente a quien no obtuvo mayoría por falta de quórum. Como consecuencia de lo anterior, este presidente no estará legitimado para convocar a la Junta General si los estatutos sociales atribuyen esta facultad a dicho cargo.

R. 12 mayo 1978.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.—Transcurrido el plazo previsto en los estatutos para la renovación parcial del Consejo de Administración sin que se haya producido, puede considerarse que no hay caducidad automática de los cargos y sí un mandato prorrogado de hecho, ya que en este caso la fijación de las personas afectadas dependía de votación en Junta General.

R. 30 mayo 1974.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.—Reiterando la doctrina de la Resolución de 12 de mayo de 1978 el que los administradores puedan seguir funcionando de hecho hasta la primera

Junta General a fin de evitar la paralización de la sociedad, una vez vencido el plazo por el que fueron designados, no permite inferir que puedan ampliarse sus facultades a supuestos no imperativos, como es completar interinamente durante ese período las vacantes producidas en el seno del Consejo de Administración.

R. 18 junio 1979.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.— A diferencia de los nombrados en el acto constitutivo, para los administradores nombrados posteriormente no hay ningún precepto en la Ley de Sociedades Anónimas que establezca limitación en el plazo. La previsión de que se renueve parcialmente el Consejo, contenida en el artículo 73, que trata de impedir que la sociedad quede sin órgano de representación, no supone que forzosamente hayan de caducar todos los nombramientos dentro de un determinado plazo, sino que esta situación podría producirse por otras causas (mandato legal, plazo estatutario o acuerdo de la Junta). Estas y otras razones hacen que falten los presupuestos de aplicación del artículo 4.º, 1.º, del Código Civil para calificar como contraria al artículo 72 la cláusula de modificación estatutaria que eliminaba las limitaciones en la vigencia temporal del cargo.

Rs. 9 y 11 junio 1980.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.— Reitera la doctrina de la Resolución de 11 de junio de 1980, con la diferencia de que en dicha ocasión se trataba de una escritura de modificación de una sociedad ya existente, mientras que en este caso el documento que motivó el recurso fue una escritura de constitución de sociedad anónima, en cuyos estatutos un artículo decía que, «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, los consejeros ejercerán sus cargos por tiempo indefinido y cesarán en los mismos por dimisión o destitución de la Junta General».

R. 13 junio 1980.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.— Previendo los estatutos distintos plazos de permanencia en el cargo cuando el número de administradores sea impar, incumple esta norma estatutaria la escritura constitutiva en la que se nombran tres administradores sin especificar la duración de cada uno.

R. 13 abril 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.— Tratándose de administradores nombrados con posterioridad al acto constitutivo, pueden serlo con carácter indefinido.

R. 15 septiembre 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.— El plazo establecido en el artículo 72, 1.º, de la Ley de Sociedades Anónimas sólo afecta a los administradores designados en el acto constitutivo de la sociedad. El silencio de los estatutos y de la escritura de constitución no autoriza a suponer que los administradores son designados por cinco años, puesto que lo que el artículo 72, 1.º, permite es señalar el pla-

zo que se crea conveniente con tal que no rebase los cinco años, pero también es cierto que no es preciso determinar un plazo concreto, puesto que ningún precepto lo exige.

R. 24 noviembre 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Duración del cargo.— El plazo de duración temporal establecido en el artículo 72, 1.º, de la Ley de Sociedades Anónimas es de aplicación únicamente a los administradores designados en el acto constitutivo, no siendo procedente extender esa limitación temporal a los nombrados con posterioridad a aquel acto. (Mantiene por tanto la doctrina de las Resoluciones de 9 y 11 de junio de 1980).

Rs. 25 febrero y 1 marzo 1983.

Administradores. Consejo de Administración. Nombramiento y duración. La Ley de Sociedades Anónimas sólo limita la vigencia del nombramiento de administradores en el acto constitutivo, por lo que es inscribible la escritura en la que se modifican los estatutos y se nombra administrador, sin que ni los nuevos estatutos ni la escritura determinen el plazo de actuación del administrador, cargo que es siempre temporal y revocable.

R. 8 junio 1972.

Administradores. Consejo de Administración. Nombramiento.—Atribuido por los estatutos al Consejo el nombramiento de los cargos del mismo, no es inscribible el acuerdo de la Junta que hace tales nombramientos.

R. 24 noviembre 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Nombramiento.—No está prohibida en la Ley la posibilidad de atribuir a la Junta General la facultad de decidir en cualquier tiempo si la dirección, gestión y representación se atribuyen a uno o varios administradores solidarios o a un Consejo de Administración, con la única limitación de que si concurren Consejo y administradores singulares se determinen las facultades de unos y otros.

R. 26 noviembre 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Número de miembros.— Aunque la existencia de un Consejo de Administración compuesto únicamente por dos miembros podría llevar a una paralización de la sociedad por falta de funcionamiento de este órgano social y resultaría difícil el cumplimiento de normas como el artículo 78 de la Ley de Sociedades Anónimas, nuestra Ley no sólo no prohíbe un Consejo de Administración de este tipo, sino que, por el contrario, lo presuponen los artículos 73 de la Ley de Sociedades Anónimas y 102, h), del Reglamento del Registro Mercantil, aparte de permitirlo el principio de autonomía de la voluntad sancionado en el artículo 1.255 del Código Civil.

R. 9 mayo 1978.

Administradores. Consejo de Administración. Número de miembros.— Reiterando la doctrina de la Resolución de 9 de mayo de 1978, se considera inscribible la cláusula estatutaria que confía la administración a uno

o dos administradores, lo que en realidad supone una administración mancomunada.

Rs. 4 y 5 octubre 1982.

Administradores. Consejo de Administración. Renovación.—Al ser obligada la renovación parcial del Consejo según dispone el artículo 73 de la Ley, habrá de prevenirse en los estatutos la forma en que ha de tener lugar.

R. 24 noviembre 1981.

Administradores. Consejo de Administración. Renovación.—Se puede emplear una fórmula general y abstracta para prevenir la forma en que ha de tener lugar la renovación parcial del Consejo, dejándose su cumplimiento concreto al momento en que proceda hacer los nuevos nombramientos, con lo que se cumple el artículo 73 de la Ley.

R. 16 septiembre 1983.

Autocontratación. — Ver «Autocontratación: Requisitos para su existencia».

R. 9 mayo 1978.

Ampliación de capital.—No puede dejarse al arbitrio de la Junta, en caso de ampliación de capital, ampliar el número de socios por atribución a éstos de las nuevas acciones, porque con ello se privaría a los antiguos accionistas del derecho de suscripción preferente reconocido en el artículo 92 de la Ley.

R. 16 septiembre 1983.

Ampliación de capital. Suscripción de las nuevas acciones.—La íntegra suscripción del capital, ordenada en el artículo 8.º de la Ley para el caso de constitución de la sociedad, también es de aplicación al aumento de capital por emisión de nuevas acciones, como ya reconoció la Resolución de 1 de agosto de 1958, pues si no fuera así se podría soslayar fácilmente la finalidad de la Ley mediante la constitución de una pequeña sociedad para, tras breve tiempo, aumentar el capital social, que al no estar íntegramente suscrito daría lugar a la aparición de acciones en cartera prohibidas por la Ley.

R. 7 marzo 1980.

Aportaciones durante el matrimonio.—Confirmando la doctrina de las Resoluciones de 8, 11 y 26 de febrero de 1977, se considera no solamente que la mujer casada tiene capacidad para constituir una sociedad sin intervención del marido, sino que respecto de la aportación dineraria presuntivamente ganancial existe una clara identidad con la que pueda verificar a efectos de una compra.

R. 22 noviembre 1978.

Aportaciones durante el matrimonio.—Aportados a una sociedad determinados muebles gananciales por la mujer, consintiendo el acto su marido, y planteándose el problema en 1980, no hay obstáculo para la inscripción en base al artículo 1.416 del Código Civil, ya que por aplicación del

entonces artículo 1.401 las acciones recibidas serán gananciales y no se producirá una donación entre cónyuges —en aquella fecha no permitida— ni se alterará el régimen de gananciales por el hecho de que la esposa ostente la cualidad de socio y pueda ejercer los derechos derivados de esta condición.

R. 5 julio 1982.

Aportaciones no dinerarias.—Aunque el artículo 103 del Reglamento del Registro Mercantil está previsto fundamentalmente para aquellos casos en que el bien aportado es un inmueble, un buque o una aeronave, al objeto de que su descripción e identificación pueda servir de base a la posterior inscripción de dominio a favor de la sociedad en el Registro correspondiente, ello no implica el que al constituirse la sociedad sea necesario realizar la descripción no sólo de los bienes anteriormente indicados, sino también la de los restantes bienes aportados, aunque puede hacerse con carácter más flexible, como declaró la Resolución de 18 de enero de 1945, incluso a través de una relación inventariada que haga posible su identificación según lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio, ya que esta identificación y pertenencia de los bienes a la sociedad interesa no sólo a los socios, sino a terceros y acreedores, lo que no resulta de la declaración general contenida en la escritura objeto del recurso de que se aportaba «diversa maquinaria y utillaje propios de la actividad de realización de obras y construcciones».

R. 8 abril 1981.

Aportaciones no dinerarias.—No constituye defecto la falta de determinación de las acciones entregadas a cambio de aportaciones no dinerarias, pues mientras no se lleve a cabo la revisión, los socios no pueden obtener los títulos definitivos de sus acciones, y una vez efectuada la revisión el problema pierde su razón de ser.

R. 5 julio 1982.

Balance y aprobación de cuentas.—Al establecerse que los accionistas censores de cuentas deberán emitir su informe dentro de los treinta días siguientes a aquél en que les sean entregados el balance, cuenta de resultados, propuesta de distribución de beneficios y Memoria explicativa, y en todo caso dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio social, este último inciso de los cuatro meses, que según el artículo 102 de la Ley de Sociedades Anónimas es el plazo máximo de que disponen los administradores para formular el balance, induce a fusión, pues no resulta claro si los administradores disponen sólo de tres meses para cumplir su misión o si debe regir el plazo general de la Ley.

R. 21 junio 1983.

Cancelación de bonos.—Cuando se trata de un volumen exorbitante de títulos a amortizar, existe una imposibilidad absoluta por parte del Notario de cumplir la exigencia del artículo 131, 2.º, del Reglamento del Registro Mercantil de dar fe de que se han exhibido todos los títulos inutilizados o de que lo han sido en su presencia. Habiendo comparecido el Comisario del Sindicato de Bonistas junto con el deudor, la declaración de éste de estar pagados todos los bonistas e inutilizados todos los bonos

permite entender que, si no la certeza jurídica, al menos existe una certeza moral de haberse procedido al total pago de la emisión realizada, lo que unido al principio de buena fe que impera en el Derecho mercantil permite estimar que ha de practicarse la cancelación solicitada.

R. 24 noviembre 1982.

Capital: Aumento.—La manifestación hecha en una certificación social de que se ha realizado el desembolso total del capital por los suscriptores lleva implícito el ingreso del metálico aportado en la caja social, con independencia de las frases más o menos felices o redundantes que a continuación indique la propia certificación social.

R. 19 mayo 1977.

Capital: Reducción.—Ante el precepto del artículo 99 de la Ley de Sociedades Anónimas, que impone la reducción del capital social cuando el haber de la sociedad disminuye por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y transcurre un ejercicio social sin recuperación, la Dirección General, en este caso en que ante un saldo adverso de casi cuatro millones de pesetas se redujo el capital social en sólo tres millones y medio, subsistiendo todavía un saldo en contra de quinientas mil pesetas, considera que puede darse cumplimiento al acuerdo social adoptado, pues se encuentra restablecido el equilibrio entre el capital y el patrimonio social cuando se respeta ese margen legal autorizado, aunque esa coincidencia no se haya dado en este caso concreto, no ya plenamente, sino incluso mediante redondeo, y no deje de llamar la atención la proximidad del nuevo saldo deficitario al margen legal permitido.

R. 3 marzo 1983.

Censores de cuentas: Nombramiento por minorías de accionistas.—Dado el carácter imperativo que tiene el artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas, no puede modificarse por una cláusula estatutaria en la que en lugar de los dos censores que puede nombrar el mayor grupo minoritario de accionistas disidentes se permita que cada minoría no inferior al 5 por 100 pueda nombrar un censor.

R. 27 junio 1977.

Comienzo de operaciones.—Es inscribible una escritura de constitución de sociedad anónima que señala en sus estatutos la fecha en que dio comienzo a sus operaciones, «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.º de la Ley» que las regula.

R. 24 febrero 1970.

Consejeros-Delegados y Gerentes: Separación.—Si no se establece otra cosa en los estatutos, la separación de estos cargos compete al Consejo de Administración y no a la Junta General.

R. 8 febrero 1975.

Consejero-Delegado: Nombramiento en el acto constitucional. — Tal nombramiento es posible, puesto que el artículo 11, número 5.º, de la Ley de Sociedades Anónimas admite la validez de los pactos lícitos que los fundadores quieran establecer y el artículo 15 permite a los fundadores

que puedan designar a los administradores. A mayor abundamiento, debe admitirse esta posibilidad cuando, como en el caso presente, varios de los consejeros están domiciliados en país extranjero y puede demorarse su aceptación, siendo conveniente que mientras tanto exista alguna persona que pueda encargarse con plenitud de facultades de la marcha de la entidad, sin perjuicio de que tales facultades se le confieran sin mengua de las que correspondan al Consejo una vez constituido, que incluso puede revocar el nombramiento.

R. 8 febrero 1979.

Constitución con desembolso parcial.—Si no se ha desembolsado totalmente el capital no pueden ser las acciones al portador, sino nominativas, sin perjuicio de que si la pretensión de los socios era la de que una vez desembolsado todo el capital las acciones tuvieran el carácter de al portador, se debería haber expresado así en la escritura, indicándose que en el interin revestían la forma de nominativas, en debido acatamiento a la norma del artículo 34 de la Ley de Sociedades Anónimas.

R. 19 mayo 1983.

Constitución entre cónyuges.—Es inscribible la escritura de constitución de una sociedad anónima en la que el número mínimo de tres socios, exigido por el artículo 10 de la Ley en el momento fundacional, aparece cumplido cuando se trata de marido, su cónyuge y una tercera persona.

R. 4 noviembre 1969.

Constitución por Ayuntamientos con fines urbanísticos.—Cuando lo que las constituyen sean exclusivamente entes locales rige el Real Decreto de 2 de mayo de 1978 y la legislación de régimen local, conforme a los cuales: 1.º No puede pactarse una duración superior a cincuenta años (artículo 111 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales). 2.º El pacto estatutario de que toda clase de acuerdos se adopten por mayoría es contrario a las tres cuartas partes de votos que para ciertos casos prevé el artículo 107 del mismo Reglamento. 3.º También debe tenerse en cuenta el artículo 108, referente a la forma en que la Corporación debe estar representada en los órganos de representación.

R. 7 junio 1983.

Delegación de facultades.—Es inscribible una escritura de delegación de facultades del Consejo de Administración otorgada con posterioridad a la de constitución social y cuando todavía esta última no se había inscrito en el Registro Mercantil.

R. 16 junio 1973.

Denominación «idéntica» a otra.—No es inscribible una escritura de constitución de sociedad anónima cuando el nombre, prácticamente idéntico, figura ya en el Registro General de Sociedades Mercantiles. (Los nombres en cuestión eran: «Cerámica San José, S. A.», «Cerámicas San José, S. L.» y «Cerámicas de San José (Espigares Hermanos y Quesada, Sociedad Limitada)').

R. 4 diciembre 1968.

Denominación «parecida» a otra.—Tratándose de inscribir una sociedad denominada «Movitex» y existiendo otra en el mismo Registro con el nombre de «Movite», la Dirección General considera que al ser la palabra distinta gramaticalmente y en su expresión fonética, por la existencia de una nueva letra de singular sonido, no puede estimarse como idéntica.

R. 2 septiembre 1982.

Denominación: Siglas.—Es inscribible la escritura de constitución de una sociedad anónima que para indicar tal carácter sólo utiliza la abreviatura S. A., pero a continuación de la denominación de la sociedad, de conformidad con lo que preceptúa el artículo 2.º de la Ley que regula esta clase de sociedades.

R. 19 junio 1967.

Denominación: Siglas.—Conforme al artículo 2.º de la Ley de Sociedades Anónimas, en la denominación de las compañías debe figurar la indicación de «sociedad anónima» o bien, según el artículo 102 del Reglamento del Registro Mercantil, si se emplea la abreviatura S. A., debe ésta seguir a la denominación, con lo que se persigue que cualquiera pueda conocer la responsabilidad limitada de los socios. Por todo ello no puede añadirse una nueva letra a la abreviatura S. A. (en este caso se trataba de una sociedad anónima laboral y se expresó con la abreviatura S. A. L.), pues se puede crear un confusiónismo que oscurezca la indicación del tipo de sociedad adoptado.

R. 21 junio 1983.

Derechos del accionista: Costas del procedimiento por lesión.—Sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir los administradores si se declara lesivo o nulo un acuerdo impugnado, las normas sobre costas contenidas en los artículos 70 y 11 de la Ley de Sociedades Anónimas son de orden público, por lo que no es inscribible el pacto estatutario que en contra de aquéllas disponga que la condena en costas no afectará a la sociedad y sí únicamente a los consejeros.

R. 27 junio 1977.

Derecho de información y derecho de veto.—Aun cuando en los estatutos pueda pactarse un quórum inferior al señalado en el artículo 65 de la Ley de Sociedades Anónimas para que el presidente de la Junta no pueda oponer su veto a los accionistas que utilizan el derecho de información, lo que no puede hacerse es eliminar totalmente el sistema legal vigente suprimiendo por completo el derecho de veto. Como consecuencia de ello, tampoco es inscribible la cláusula por la que se establece que, probado mediante requerimiento notarial que la petición de información no fue atendida en el plazo que se señala, podrán comparecer los accionistas ante el Juez del domicilio social para que éste lo ordene y obtener coercitivamente los datos pedidos, porque además de que con ello se formaría un mandato a la autoridad judicial para actuar en la forma establecida en la cláusula estatutaria, sin poder examinar las alegaciones de otros interesados, tampoco puede fundamentarse este mandato en el artículo 2.166 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fundamentalmente porque este precepto se refiere a las sociedades colectivas.

R. 27 junio 1977.

Derecho de voto.—La cláusula estatutaria por la que una serie constituida por varias acciones otorga a su titular o titulares un solo derecho de voto, al mismo tiempo que existen otras series compuestas de una sola acción que también confieren un voto, va contra el principio de proporcionalidad entre el capital de la acción y el derecho de voto, como resulta del artículo 38 y disposición transitoria séptima de la Ley de Sociedades Anónimas.

R. 24 septiembre 1975.

Disolución.—1. El hecho de nombrar un solo liquidador no contradice la exigencia legal de número impar. 2. La publicidad del acuerdo de disolución, prevista en el artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas, es posterior a la escritura, así como la confección de inventario y balance inicial, que constituye el primer acto del liquidador una vez aceptado el cargo. 3. No hay autocontratación en el hecho de que la persona designada como liquidador comparezca en su doble carácter de ejecutor del acuerdo social y para aceptar el cargo.

R. 15 marzo 1965.

Disolución.—No es inscribible una escritura de poder para liquidar una sociedad si no consta previamente en el Registro el acuerdo de disolución, que según el artículo 155 de la Ley es el acto principal que lleva consigo posteriormente la liquidación. Si se permitiera la inscripción anterior del nombramiento de liquidador podría ocurrir que la escritura de disolución adoleciera de algún defecto, con lo que la publicidad registrada sería inexacta y podría confundir a los interesados y terceros que presuman que la disolución de la sociedad habría ya tenido lugar correctamente.

Rs. 15, 16 y 18 diciembre 1978.

Disolución.—No puede considerarse defecto, que impide la inscripción de una escritura de constitución del organismo liquidador, la falta de previa inscripción del acuerdo de disolución si dicho acuerdo, que adoptó el Consejo de Ministros, se inscribió por el Registrador, haciéndose constar que en cuanto al nombramiento de presidente del organismo liquidador quedaba supeditado a la aceptación por el interesado. Admitido lo anterior, tampoco puede constituir defecto la falta de acuerdo de disolución por parte de la Junta de accionistas o en su lugar resolución judicial, porque tratándose, como en este caso, de una entidad bancaria, el artículo 57 de la Ley de Ordenación Bancaria contiene una causa de disolución no recogida en la Ley de Sociedades Anónimas (el acuerdo del Consejo de Ministros), que configurada como sanción debe producir sus efectos sin necesidad de otros requisitos, conforme al artículo 55 de la citada Ley de Ordenación Bancaria.

R. 11 marzo 1980.

Domicilio: Cambio.—No constituye defecto el que los estatutos prevean que el Consejo pueda variar el domicilio, previo acuerdo de la Junta.

R. 24 noviembre 1981.

Domicilio: Cambio.—No es cambio de domicilio, conforme a los artículos 5.º de la Ley de Sociedades Anónimas y 66 de la de Enjuiciamiento Civil, el cambio de sede dentro de la misma población; pero sí lo es el traslado fuera del término municipal, y conforme a los artículos 84 y 86 de la Ley de Sociedades Anónimas, esta facultad está reservada a la Junta General y no se puede atribuir al Consejo de Administración.

R. 7 junio 1983.

Error que no constituye falta.—El simple error de cuenta exige su rectificación pero no constituye defecto en sentido técnico.

R. 27 febrero 1980.

Exclusión de socios.—En una sociedad de tipo capitalista, en la que la obligación fundamental del socio es aportar y desembolsar la suma a que se comprometió, sólo por incumplimiento de esta obligación cabe su exclusión (art. 44 de la Ley) a voluntad del propio ente social. Por este motivo debe mirarse con disfavor la ampliación de causas de exclusión, máxime cuando incluso en el supuesto de que el socio administrador realice actos competitivos (art. 83), sólo permite que sea cesado en su cargo pero no en su cualidad de accionista. En consecuencia, la actuación del socio como comerciante o la realización de actos en contra o competitivos, que serían causas de exclusión en una sociedad cooperativa o personalista, no pueden admitirse en la anónima.

R. 16 septiembre 1983.

Expedición de certificaciones.—Aunque con carácter general no se establece que las certificaciones expedidas por el Secretario deban llevar el visado del Presidente, algún precepto concreto tanto de la Ley —art. 24— como del Reglamento del Registro Mercantil —art. 108, b)— establecen que se expidan formalmente de esta manera, acomodándose así al criterio general establecido en otras disposiciones legales que garantiza a través del visado presidencial la idoneidad y legitimidad de quien aparece ejerciendo el cargo de Secretario. En consecuencia, adolece de defecto subsanable la norma estatutaria que se aparta de este criterio.

R. 27 febrero 1980.

Estatutos: Modificación.

R. marzo 1980.

Estatutos: Modificación.—La modificación de unos artículos, consistente en sustituir las palabras «Consejo de Administración» por «Director Gerente», no exige la transcripción íntegra en la escritura de los artículos afectados con su nueva redacción si el texto literal de los artículos figuraba en el Registro.

R. 3 marzo 1983.

Junta General: Aprobación del acta.—La falta de este requisito constituye defecto que impide la inscripción, lo que no quita para que los acuerdos adoptados puedan probarse por otros medios distintos del acta y para que los perjudicados puedan ejercer las acciones correspondientes ante la conducta de la Junta, que no aprueba unos acuerdos que adoptó.

R. 11 marzo 1980.

Junta General: Asistencia.—La legitimación de un socio para asistir a la Junta la determina el depósito de las acciones, por lo que no puede ser excluido por otro motivo distinto. Tampoco puede alegarse la falta de tal depósito en el escrito de interposición si no se alegó en los documentos que fueron calificados por el Registrador.

R. 28 septiembre 1978.

Junta General: Asistencia y derecho de voto.—No es inscribible en una escritura de modificación de estatutos la contradicción entre dos de sus preceptos relativos a las condiciones para asistencia y voto en Junta General.

R. 13 octubre 1973.

Junta General: Convocatoria.—No está hecha con arreglo a la Ley cuando: a) No ha sido hecha por el Consejo de Administración, sino por uno de sus consejeros; y b) Y además su cargo ha caducado.

R. 3 octubre 1972.

Junta General: Convocatoria.—El quórum del 10 por 100 del capital desembolsado es el máximo que puede exigirse a la minoría de accionistas para pedir la convocatoria de la Junta según ya declaró la Resolución de 28 de diciembre de 1951, por lo que los estatutos no pueden exigir quórum superior y, en consecuencia, sí puede rebajarse.

R. 27 junio 1977.

Junta General: Convocatoria.—Es válida la celebración de Junta General extraordinaria convocada judicialmente en la villa en que está domiciliada la sociedad aunque no figurase en la convocatoria el local en que tendría lugar la reunión, que se celebró en el Juzgado por permanecer cerrado el domicilio social.

R. 11 febrero 1970.

Junta General: Convocatoria.—Dada la trascendencia que para la vida social tiene un cambio de estatutos, es necesario que se anuncien los artículos que van a ser modificados para evitar, como indica la Sentencia de 9 de julio de 1966, que ante la vaguedad de la convocatoria se vea sorprendido el accionista que se abstuvo de concurrir a la Junta.

R. 18 junio 1979.

Junta General: Facultades.—La Junta General de accionistas tiene la facultad de separar a los administradores de sus cargos y sustituirlos por otros, aunque este extremo no esté previsto en la convocatoria.

R. 13 marzo 1974.

Junta General: Quórum de asistencia.—Si en el orden del día figuran asuntos que requieren el quórum cualificado establecido en el artículo 58 de la Ley, no está legalmente constituida si sólo asisten los que cubren el quórum ordinario, ya que, conforme al artículo 53 de la Ley, han de tratarse todos los asuntos del orden del día en la Junta que se convoca, además de que si no se siguiese este criterio y se celebrara la Junta sólo para los asuntos ordinarios no podría tener lugar la segunda convocatoria,

puesto que el artículo 54 de la misma Ley condiciona su celebración a que no se hubiera podido reunir en primera por falta de quórum.

R. 12 mayo 1978.

Junta General: Quórum de asistencia.—Aunque parezca que la presencia de dos socios al menos es necesario de acuerdo con una interpretación gramatical de la Ley, que se expresa en plural —concurrentes, socios—, así como por el concepto de Junta, que envuelve una idea superior a la unidad, y porque con un solo asistente no puede haber deliberación, debe admitirse la solución contraria fundamentalmente, porque de no ser así en el caso de empresas mixtas bastaría a la parte privada no asistir a la Junta convocada para impedir la adopción de acuerdo, sin perjuicio de que si se exige quórum superior al de la Ley de Sociedades Anónimas haya de cumplirse esta previsión.

R. 18 junio 1979.

Junta General: Quórum de asistencia.—El artículo 51 de la Ley establece una alternativa al señalar que la Junta quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren la mayoría de los socios o, cualquiera que sea su número, si representan al menos la mitad del capital desembolsado, por lo que el precepto estatutario que omite uno de los medios indicados priva a los socios de un derecho legalmente reconocido y constituye un defecto subsanable.

R. 22 febrero 1980.

Junta General: Quórum de asistencia.—Sólo deben tenerse en cuenta los votos emitidos en la Junta, no el número de accionistas asistentes, pues de no ser así, la actitud de los que asistieron y se abstuvieron tendría un valor que sus titulares no le dieron, máxime cuando de lo que se trataba era de optar entre tres candidaturas.

R. 11 marzo 1980.

Junta General: Quórum de asistencia.—Para determinar en los estatutos la forma de deliberar y tomar acuerdos la remisión general a la Ley en todo lo no previsto en los estatutos, es suficiente para estimar cumplido el artículo 11 de la propia Ley.

R. 4 marzo 1981.

Junta General: Quórum de asistencia.—El artículo 51 de la Ley de Sociedades Anónimas autoriza que los estatutos puedan fijar un quórum siempre que no sea inferior a los establecidos en el párrafo primero (mayoría de los socios o representación al menos de la mitad del capital desembolsado), por lo que no contraría dicho artículo la norma estatutaria que refuerza el quórum exigiendo no sólo el personal, sino también otro de capital.

R. 21 junio 1983.

Junta General: Validez de acuerdos.—Conforme a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 1960 y Resolución de la Dirección General de 20 de julio de 1957, no tiene validez el acuerdo adoptado por el único socio asistente a la Junta, aunque represente la mitad

del capital desembolsado y la sociedad se componga de dos socios solamente.

R. 3 octubre 1972.

Junta Universal.—No es contraria al artículo 55 de la Ley la cláusula estatutaria que permite celebrar la Junta Universal de socios cuando se halle presente o representado la totalidad del capital desembolsado.

R. 4 mayo 1981.

Liquidación.—Se reitera la doctrina de las Resoluciones de 15 y 29 de noviembre de 1956, y, en consecuencia, aunque no se ve obstáculo para que el Consejo de Administración se convierta en Comisión Liquidadora, el número de liquidadores tiene que ser impar, conforme al artículo 156 de la Ley.

R. 7 junio 1983.

Objeto social.—Las palabras que se utilicen para determinarlo deben ser claras y susceptibles de ser comprendidas por cualquier persona, aunque no sea comerciante. Y aunque dada la internacionalidad del Derecho mercantil pueden admitirse palabras extranjeras, deben tener tal extensión en la práctica que su contenido pueda ser comprendido por cualquier persona que tenga acceso al contenido registral, requisito que actualmente no cumple la palabra «catering»; no siendo argumento en contra que tal palabra es la que emplea ya una sociedad como razón social, puesto que el nombre supone un sistema de identificación que no tiene por finalidad dar idea de su significado.

R. 8 febrero 1979.

Objeto social.—La cláusula por la que el Consejo «podrá asimismo decidir la participación de la sociedad en otras empresas o asociaciones», no puede decirse que no esté en el objeto social, pues la Dirección General dice que «como es obvio, hay que entenderla dentro de los límites del objeto social establecido en los estatutos».

R. 13 abril 1981.

Objeto social.—No constituye defecto el que los estatutos autoricen a la sociedad, previo acuerdo de la Junta, a dedicarse a otra actividad distinta. Ello no contradice ni deja sin efecto la determinación del objeto, contenida también en los estatutos; lo más que puede decirse es que sería superfluo e incluso podría suprimirse sin que ello alterase la posibilidad que toda sociedad tiene de realizar actos aislados y fuera del objeto social.

R. 24 noviembre 1981.

Objeto social.—No existe una fórmula genérica (no autorizada por el Centro Directivo) cuando se expresa dicho objeto con mayor o menor amplitud o con inclusión o no de posibles actividades subordinadas y, en definitiva, se determina y diferencia, como en este caso, la naturaleza de las operaciones a realizar, que son actividades inmobiliarias. (El artículo estatutario decía que el objeto social será (administrar, alquilar, cons-

truir, comprar y vender toda clase de bienes inmuebles. Asesorar respecto a las operaciones anteriores».)

R. 4 marzo 1981.

Objeto social.—El artículo 11, 3.º, de la Ley de Sociedades Anónimas, al indicar que los estatutos señalen el objeto social, en la doctrina de la Dirección General significa que ha de hacerse de forma determinada y precisa, pero no que tenga que comprender una sola actividad. Por ello no cabe entender como fórmula omnicomprendensiva e indeterminada aquella que tiene por objeto la promoción y desarrollo de empresas de todo tipo o aquella otra de realización de toda clase de operaciones de comercio al por mayor, nacional y extranjero, así como operaciones de importación y exportación, ya que supone concretas y definitivas actividades societarias, y no puede entenderse incluida en las fórmulas de tipo indeterminado que no ha autorizado su inscripción en el Registro el Centro Directivo.

R. 1 diciembre 1982.

Objeto social.—Está plenamente concretado y determinado el objeto social en la cláusula estatutaria que hace constar como tal «la venta y comercialización... de toda clase de artículos y materiales de construcción (sigue una relación)... y cualesquiera otros no especificados relacionados directa o indirectamente, con la actividad de la construcción.

R. 22 agosto 1983.

Pactos estatutarios inmorales.—El pacto estatutario por cuya virtud la viuda de un accionista que contraiga nuevo matrimonio pierde la condición de accionista es contrario a la moral.

R. 15 marzo 1974.

Poderes.—No es inscribible una escritura de poder a favor de los directores, subdirectores, interventores y apoderados de las sucursales que un Banco tenga establecidas o establezca en el futuro, haciéndose la determinación de estas personas mediante una certificación de la entidad bancaria, ya que el negocio representativo queda incompleto en la escritura y el documento privado que es la certificación bancaria no es medio idóneo para completar aquélla.

R. 13 mayo 1976.

Poderes.—En el poder otorgado por el Administrador único a una persona para «asistir... a juntas... de consocios», el término «consocio» ha de ser interpretado dentro del contexto general del poder conferido, ya que al estar situada su referencia entre las relativas a «Juntas de regantes, propietarios, condueños y demás cotitulares o de cualquier otra clase» no parece estarse refiriendo a las sociedades mercantiles que por su importancia y la trascendencia que llevaría aparejado el acto se habrían designado nominativamente, caso de haberlas pretendido incluir. En cuanto al problema de si el administrador —facultado en los estatutos para dar poderes con las facultades que estime salvo las indelegables— puede otorgar poder para «afianzar y dar garantías por otros; dar y tomar dinero en préstamo con o sin interés», la Dirección General resuelve afir-

mativamente en base a las siguientes consideraciones: a) Tales actos pueden ser objeto de delegación al no estar entre los prohibidos por el artículo 77, 2.º, de la Ley de Sociedades Anónimas ni haber atribuido su realización de modo exclusivo la Junta General al órgano administrativo. b) Conforme a la doctrina establecida por la Resolución de 2 de octubre de 1981, no cabe rechazar la inscripción en el Registro Mercantil de un poder que en principio autoriza a realizar una serie de actos que podría verificar por sí el órgano administrativo poderdante si con ellos se alcanzara la finalidad del objeto social y que de idéntica manera habrá de poder lograrse a través del correspondiente apoderado.

R. 11 febrero 1983.

Prohibición a personas incompatibles.—El Decreto-ley de 13 de mayo de 1955 exige que en toda escritura de constitución de sociedades se consigne de modo expreso la prohibición de ejercer cargos a las personas incompatibles, pues de no hacerse así no podrán ser inscritas en el Registro Mercantil, por lo que no es suficiente que los designados manifiesten no estar incurso en la prohibición.

Rs. 24 y 26 noviembre 1981.

Prohibición a personas incompatibles.—Se considera una fórmula simplificada de expresar la prohibición impuesta por el Decreto-ley de 13 de mayo de 1955, válida e inscribible, la frase siguiente: «Hago verbalmente las reservas y advertencias legales, especialmente... las de incompatibilidades de los Decretos-leyes de 13 de mayo de 1955 y disposiciones concordantes, diciéndome los administradores que están incurso en ninguna incompatibilidad».

R. 8 septiembre 1982.

Prohibición de determinados actos a los socios.—No es defecto, por no contravenir el principio de libertad de contratación, la prohibición impuesta a los socios de comprar a la competencia artículos de los que la sociedad tenga existencia, ni es defecto el no señalar sanción al incumplimiento de la prohibición, puesto que ello puede dar lugar a una indemnización de daños y perjuicios.

R. 16 septiembre 1983.

Reparto de beneficios.—La cláusula según la cual «los beneficios líquidos de la sociedad se repartirán de la siguiente forma: ... b) La cantidad necesaria para el pago de las participaciones en beneficios legalmente establecidos o convenidos», se presta a diversas interpretaciones y exige la correspondiente clarificación.

R. 13 abril 1981.

Representación orgánica y por apoderado.—No se está en un supuesto de apoderamiento, sino de actuación del propio órgano social, cuando la representación la ejerce un miembro del Consejo, por acuerdo de la Junta y en uso de las facultades conferidas a ésta por los estatutos, por lo que no será aplicable el artículo 1.280, 5.º, del Código Civil y 86, 6.º, del Reglamento del Registro Mercantil, pudiéndose acreditar la representación mediante una certificación.

R. 9 junio 1980.

Reserva y beneficios.—Hay que admitir la posibilidad de que, cubierta la reserva legal, y, en su caso, estatutaria, la Junta acuerde no repartir beneficios y destinarlos a una reserva voluntaria, porque según se deduce de los artículos 102 y siguientes de la Ley los administradores pueden presentar una propuesta de distribución que ha de ser analizada por los censores de cuentas con resolución final por parte de la Junta General, y todo ello sin perjuicio de que la minoría pueda quedar tutelada frente al acuerdo abusivo adoptado por la mayoría mediante el ejercicio de las correspondientes acciones de impugnación.

R. 5 julio 1982.

SOCIEDAD COLECTIVA

Gestores: Nombramiento.—1. Las normas del Código de Comercio sobre unanimidad para el nombramiento de gestores no son aplicables cuando en el contrato social se ha previsto otra cosa. 2. La trascendencia de estos nombramientos da lugar a que si no aparecen claramente cumplidos los requisitos del contrato social relativos a la forma de convocatoria, clase de ella y socios convocados, ello constituye un defecto. 3. No hay ambigüedad en cuanto al momento en que comienzan y terminan las funciones de un gestor reelegido, cuando tratándose de una prórroga de su nombramiento es evidente que ella se produce desde el día en que terminó su primer mandato.

R. 29 septiembre 1975.

SOCIEDAD COMANDITARIA

Cese y nombramiento de gerente.—La voluntad social en una sociedad personalista puede manifestarse en cualquier modo, sin que sea necesario acudir a la aplicación analógica de normas especiales dictadas para otra clase de sociedades.

R. 2 noviembre 1971.

SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

Adaptación de estatutos.—La falta de adaptación de sus estatutos a la Ley reguladora no es obstáculo para la adopción de acuerdos válidos, que si reúnen los requisitos legales serán inscribibles en el Registro una vez aprobados.

R. 24 enero 1964.

Administradores. Cese de los nombrados en la escritura fundacional.—Dado el criterio de amplia libertad puesto de relieve en la exposición de motivos de la Ley, con que se ha querido configurar este tipo de sociedad, no hay obstáculo alguno que impida se haga depender el cese del administrador de un *quórum* superior al normal establecido en el artículo 12, pues lo único que prohíbe la Ley es que el cargo sea irrevocable, incluso cuando el nombramiento ha tenido lugar en la escritura fundacional. Por el mismo razonamiento no puede calificarse como defecto el

hecho de que sea distinto el *quórum* necesario para el nombramiento que el que se exija para la separación, con lo que queda reforzada la posición del administrador.

R. 22 diciembre 1977.

Administradores. Dispensa de incompatibilidad.—Es inscribible la escritura en que se dispensa de la incompatibilidad establecida en el último párrafo del artículo 12 de la Ley, relativo a la dedicación al mismo género de comercio que constituye el objeto de la sociedad.

R. 5 noviembre 1965.

Administradores. Uso de la firma social.—Es inscribible una escritura en la que, sin limitar las facultades legales típicas de los administradores dentro del campo del objeto social, se establece estatutariamente la forma en que se hará uso de la firma social, disponiéndose la necesidad de la firma conjunta de dos de ellos.

R. 20 julio 1966.

Administradores. Determinación de sus facultades.—No es inscribible la cláusula estatutaria que no determina la forma de actuar ni las facultades de los administradores, sino que se limita a decir que tendrán los poderes sociales que la Junta acuerde concederles, porque ello, aparte de inducir a confusión respecto a las dos situaciones que el artículo 11 de la Ley contempla como distintas, permitiría a la Junta privar de determinadas facultades a los administradores en contravención a lo dispuesto en el mencionado artículo 11.

R. 24 abril 1980.

Administradores. Ejercicio de sus funciones por la Junta.—No es inscribible la cláusula estatutaria por la que se prevé que la Junta de socios actúe como órgano administrativo, pues tal empeño contradice el artículo 7.º, 8.º, de la Ley, que quiere sean siempre distintos el órgano deliberante y el de administración.

R. 24 abril 1980.

Administradores. Forma de actuación.—No constituye defecto el que establecida con carácter general la administración mancomunada de la sociedad, se prevea la actuación solidaria para operaciones de menor importancia.

R. 7 abril 1981.

Administradores. Limitación de facultades.—No es inscribible, conforme al artículo 11 de la Ley, la cláusula que limita las facultades representativas del administrador en asuntos propios del giro o tráfico de la sociedad.

R. 16 diciembre 1981.

Cesión de participaciones.—La cesión hecha por un socio a los otros dos únicos de la Compañía es inscribible, aunque no se hayan tenido en cuenta las limitaciones establecidas en la escritura de constitución, pues

el acuerdo unánime es suficiente para modificar los términos del contrato pactado.

R. 17 febrero 1965.

Cesión de participaciones.—1. No se requiere autorización judicial para enajenar participaciones sociales pertenecientes a un menor de edad. 2. Hay cesión de participaciones en documento público, aunque no se ratifique por las partes la totalidad del documento privado que suscribieron, siempre que en la ratificación se comprendan todos los elementos necesarios de la cesión. 3. La omisión de la notificación a la sociedad de la adquisición de las participaciones sociales no tiene más alcance que impedir al nuevo socio el ejercicio de sus derechos mientras no cumpla esta formalidad.

R. 2 marzo 1965.

Cesión de participaciones.—Es inscribible una escritura de transmisión de participaciones sociales basadas en una excepción a favor de uno de los socios establecida en el contrato social e inscrita en el Registro.

R. 15 diciembre 1965.

Cesión de participaciones.—Es inscribible una copia, aunque sea parcial, de escritura de adjudicación de participaciones sociales a un heredero de socio fallecido en la que consta, bajo fe de Notario, haberse satisfecho el impuesto de derechos reales, y aun cuando exista diferencia cuantitativa entre la participación registrada del causante y la que se adjudique al heredero, siempre que la nueva inscripción se limite a lo que conste en el Registro, con lo cual queda cumplido el principio de tracto sucesivo.

R. 16 marzo 1967.

Constitución entre cónyuges.—Desaparecidos por las reformas del Código Civil de 1975 y 1981 los obstáculos referentes al principio de inmutabilidad de las capitulaciones, la dejación de los poderes del marido y el de las donaciones entre cónyuges, teniendo en cuenta que la posibilidad de que los cónyuges pretendan crear una simple apariencia de sociedad con fines ilícitos escapa de la calificación registral y que no se puede privar a dos personas, por el hecho de estar casadas entre sí, de poder realizar los actos que a cualquiera otro les está permitido, nada impide que puedan igualmente gozar del beneficio de la limitación de responsabilidad mediante la constitución del tipo de sociedad que la confiera.

Rs. 6 y 13 junio 1983.

Disolución.—Es válido el pacto que permite evitar la liquidación de la sociedad, acordada su disolución, si los socios contrarios al acuerdo manifiestan su voluntad de comprar las participaciones de los restantes.

R. 7 abril 1981.

Exclusión de socios.—Para llevarla a cabo se requiere: 1.º Acuerdo unánime. 2.º Previa audiencia del excluido. 3.º Escritura e inscripción en el Registro Mercantil. 4.º Certificación acreditativa del acuerdo, expedida

por el secretario, de la que resulte que se cumplieron los pertinentes requisitos legales.

R. 24 enero 1964.

Exclusión de socios.—Es válido el pacto por el que se sanciona la deslealtad del socio con la posibilidad de exigirle una indemnización o imponerle la cesión a la sociedad de sus participaciones. Esto es así aunque concurra en el socio la cualidad de administrador, dado el carácter dispositivo de la sociedad de responsabilidad limitada, que emplea el término potestativo «podrá» al referirse a los supuestos de exclusión. (La doctrina contraria a la que acaba de verse ha sido establecida, tratándose de una sociedad anónima, por la Resolución de 16 de septiembre de 1983.)

R. 7 abril 1981.

Junta General. Constitución y votaciones.—La exposición de motivos de la Ley dice que los fundadores tienen amplia libertad para regular la formación de las mayorías y, unido esto a la circunstancia de que el artículo 14 de la Ley no contiene una prevención similar a la establecida en el 51 de la Ley de Sociedades Anónimas, de exigir en primera convocatoria para la válida constitución de la Junta ordinaria un *quórum* de asistencia inderogable, forzosamente hay que concluir que en la sociedad limitada existe amplia libertad para establecer o no *quórum* de asistencia y fijar el de votación.

R. 24 abril 1980.

Junta General. Convocatoria.—No es inscribible la cláusula estatutaria que atribuye esta facultad al presidente de la Junta, ya que según el artículo 15 de la Ley corresponde a los administradores de la sociedad.

R. 24 abril 1980.

Participaciones sociales. Copropiedad.—Puede ostentar su representación una persona jurídica.

R. 17 febrero 1965.

Participaciones sociales. Constancia de su transmisión en el Registro.—Para la inscripción en el Registro Mercantil de un acuerdo social en que figure como socio un nuevo adquirente no se requiere la previa inscripción de su título adquisitivo.

R. 2 febrero 1979.

Prórroga de duración de la sociedad.—Es inscribible una escritura de prórroga de sociedad otorgada antes de la fecha de la expiración del plazo fijado en los estatutos y presentada en el Registro Mercantil con posterioridad a la misma.

Rs. 4 y 9 octubre 1965.

Reducción de capital por pérdidas.—Para tomar este acuerdo es necesario el *quórum* exigido por el artículo 17 de la Ley.

R. 16 abril 1975.

Representación orgánica y por apoderado.—La representación de la sociedad debe tener lugar por una persona física que actúe como órgano social o como apoderado. Si, como en el presente caso, no se actúa como órgano, pues los estatutos exigían la intervención mancomunada de dos de los tres gerentes y sólo lo hizo uno, se está ante un caso de intervención por apoderado que debe acreditar su representación en la forma señalada por el artículo 1.280, 5.º, del Código Civil.

R. 3 septiembre 1980.

Revocación de poder.—No es inscribible una escritura de revocación de poder acordada por mayoría, cuando en la escritura de constitución y en los estatutos se convino por los dos únicos socios fundadores que se precisaría la unanimidad.

R. 22 julio 1966.

Subsistencia de la sociedad con socio único.—En el caso de reunirse todas las participaciones en un solo socio, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones, no desaparece la sociedad, sino que la nuestra permite la subsistencia temporal y sin solucionar el problema de la responsabilidad limitada o ilimitada del socio único, para lo que no es competente el Registrador, sino la autoridad judicial.

R. 7 julio 1980.

RESOLUCIONES EN RECURSOS GUBERNATIVOS RELATIVOS AL REGISTRO DE HIPOTECA MOBILIARIA

Hipoteca de establecimiento.—Aunque la hipoteca de establecimiento mercantil no puede extenderse a determinados elementos que forman parte del mismo, necesariamente debe comprender, según dispone el artículo 20 de la Ley, el arrendamiento del local, que constituye el fundamento sobre el que se asienta la garantía base de la seguridad de los acreedores y de la claridad del tráfico jurídico, por lo que puede anotarse el embargo sobre los derechos de arrendamiento y traspaso.

R. 7 julio 1964.

Hipoteca de establecimiento.—En la mayoría de los casos, el deudor hipotecante no ostenta más que una titularidad arrendaticia plasmada en documento privado. Exigir la legitimación notarial de firmas plasmadas en tal documento sólo serviría para darles autenticidad, pero no garantizaría su contenido, por lo que de pretender este efecto sería preciso elevar a documento público el documento privado, lo que, en definitiva, equivaldría a obtener de hecho el consentimiento del propietario del local, circunstancia que rebasa lo establecido en el artículo 24, 2.º, y concordantes de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, que sólo exige notificación por acta notarial al arrendatario o propietario de haberse constituido la hipoteca, pero no su presencia en la constitución del gravamen.

R. 19 diciembre 1979.

Incompatibilidad con hipoteca inmobiliaria anterior.—La hipoteca mobiliaria no puede constituirse sobre maquinaria a la que por pacto se había extendido una hipoteca inmobiliaria anteriormente constituida, siendo el defecto insubsanable.

R. 16 noviembre 1972.

**INDICE CRONOLOGICO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS CONTRA
LA CALIFICACION DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD.
AÑOS 1964 a 1983**

	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES				REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	ANUARIO						
	<i>Pág.</i>	<i>Año</i>	<i>Núm.</i>	<i>Pág.</i>	<i>Año</i>	<i>Núm.</i>	<i>Pág.</i>
1964							
11 enero	9						
16 enero	11						
11 febrero	16						
20 febrero	20						
21 febrero	23						
24 febrero	27						
13 abril	29						
18 abril	33						
23 mayo	35						
3 junio	39				1965	446-447	921
5 junio	42						
8 junio	46				1965	446-447	915
23 junio	51						
6 julio	55						
8 septiembre	59						
14 septiembre	62						
16 octubre	69						
26 octubre	75						
24 noviembre	78				1965	440-441	161
2 diciembre	82				1965	440-441	167
1965							
13 enero	9				1965	442-443	415
15 febrero	15				1965	442-443	411
8 marzo	20				1965	444-445	654
1 abril	26				1965	446-447	921
22 mayo	29				1965	448-449	1193
26 mayo	31				1965	448-449	1194
29 mayo	35				1965	448-449	1197
16 junio					1965	448-449	1200
22 junio	45				1965	448-449	1206
14 julio	51				1965	450-451	1571
29 septiembre	57				1965	450-451	1576
23 octubre	60				1966	452	169

	ANUARIO		BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES		REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	Pág.	Año	Núm.	Pág.	Año	Núm.	Pág.
1966							
2 febrero	9	1966	1	41	1966	453	452
3 febrero	15	1966	1	41	1966	453	443
23 febrero	20	1966	2	71	1966	454	714
17 marzo	23	1966	3	114	1966	454	707
19 julio	27	1966	6	138	1966	457	1573
21 julio	32	1966	6	138			
23 julio	35	1966	6	138	1966	457	1585
20 septiembre	41	1966	8	52	1967	458	91
21 septiembre	47	1966	8	52	1967	458	89
5 octubre	51	1966	8	52	1967	458	96
6 octubre	57	1966	8	52	1967	458	102
9 diciembre	63	1966	9	227	1967	459	521
13 diciembre	68	1967	10	146	1967	459	525
14 diciembre	71	1967	10	146	1967	459	525
19 diciembre	74	1967	10	146	1967	459	525
20 diciembre	79	1967	10	147	1967	459	526
21 diciembre	82	1967	10	147			
22 diciembre	84	1967	10	147			
1967							
11 febrero	9	1967	12	487	1967	460	812
20 abril	13	1967	14	755	1967	461	1157
30 junio	20	1967	16	986	1967	462	1423
3 julio	25	1967	16	986	1967	461	1151
16 septiembre	29	1967	17	1087	1967	463	1693
20 septiembre	35	1967	18	1193	1967	463	1697
22 septiembre	41	1967	18	1193	1967	463	1702
23 septiembre	45	1967	18	1193	1968	464	121
26 septiembre	51	1967	18	1193	1967	463	1705
29 septiembre	56	1967	18	1193	1967	463	1708
1968							
28 febrero	9	1968	23	410			
20 marzo	13	1968	24	461	1968	467	1075
15 abril	21	1968	25	511	1968	467	1078
17 abril	25	1968	25	511	1968	467	1082
18 abril	30	1968	25	511			
13 mayo	34	1968	26	569	1968	467	1085
16 mayo	38	1968	26	569	1968	468	1379
27 mayo	43	1968	26	569	1968	468	1382
28 mayo	47	1968	26	569	1968	468	1386
1 junio	51	1968	26	570	1968	469	1633
5 junio	55	1968	27	756	1968	469	1623
6 junio	59	1968	27	756	1968	469	1625
17 septiembre	62	1968	29	899	1969	470	151
28 septiembre	65	1968	29	899	1969	470	159
29 octubre	69	1968	30	934	1969	471	425
4 noviembre	72	1968	30	934	1969	472	763

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES			REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
		Pág.	Año	Núm.	Pág.	Año	Núm.
14 noviembre	82	1968	30	934	1969	473	1051
26 noviembre	88	1968	31	1063	1969	473	1056
1969							
17 febrero	9	1969	34	98	1969	473	1057
19 febrero	12	1969	34	98	1969	474	1301
20 febrero	17	1969	34	98	1969	474	1313
21 febrero	20	1969	34	98	1969	474	1317
17 marzo	23	1969	35	163	1969	475	1655
28 marzo	28	1969	35	168	1969	475	1669
14 abril	33	1969	36	218	1970	476	121
18 abril	40	1969	36	226	1970	476	135
23 abril	47	1969	36	235	1970	476	142
17 septiembre	54	1969	40	466	1970	477	449
18 septiembre	61	1969	40	474	1970	477	456
30 octubre	65	1969	41	519	1970	477	467
31 octubre	69	1969	41	522	1970	477	475
1970							
28 enero	23	1970	44	93	1970	478	753
29 enero	29	1970	44	93	1970	478	762
30 enero	35	1970	44	93	1970	478	768
31 enero	38	1970	44	93	1970	478	778
6 febrero	41	1970	44	94	1970	478	785
7 abril	45	1970	46	237	1970	479	973
17 abril	49	1970	48	357	1970	479	983
5 mayo	56	1970	48	357	1970	480	1241
11 noviembre	63	1970	53	818			
1971							
9 marzo	15	1971	56	173	1971	484	683
25 mayo	18	1971	59	366	1971	485	959
28 mayo	22	1971	59	366	1971	486	1229
13 julio	28	1971	60	441	1971	486	1256
14 julio	32	1971	60	441	1971	486	1268
15 julio	37	1971	60	441	1971	487	1493
16 julio	40	1971	60	441	1971	486	1251
26 noviembre	43	1972	65	41	1972	489	375
13 diciembre	51	1972	66	94	1972	489	375
14 diciembre	54	1972	66	97	1972	489	398
15 diciembre	59	1972	66	102	1972	489	402
16 diciembre	62	1972	66	105	1972	489	406
17 diciembre	65	1972	66	108	1972	490	585
22 diciembre	68	1972	66	111	1972	490	594
1972							
13 marzo	15	1972	67	186	1972	490	602
15 marzo	18	1972	68	226	1972	491	865

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES			REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	Pág.	Año	Núm.	Pág.	Año	Núm.	Pág.
17 marzo	23	1972	68	231	1972	491	877
18 marzo	29	1972	68	236	1972	491	885
17 abril	34	1972	70	359	1972	492	1116
19 abril	38	1972	70	367	1972	492	1107
25 abril	41	1972	69	296	1972	492	1120
26 abril	45	1972	70	363	1972	492	1123
7 junio	49	1972	71	437	1972	493	1347
22 septiembre	53	1972	72	476	1973	494	165
25 septiembre	59	1972	73	511	1973	494	179
18 septiembre	64	1972	73	515	1973	494	188
10 octubre	69	1972	73	525	1973	495	425
15 noviembre	71	1972	74	580	1973	495	432
20 noviembre	80	1972	75	638	1973	495	452
22 noviembre	83	1972	75	641	1973	496	697
23 noviembre	87	1972	75	645	1973	495	455
1973							
13 marzo	21	1973	79	432	1973	497	957
21 marzo	23	1973	79	434	1973	497	965
22 marzo	26	1973	79	436	1973	497	968
14 junio	29	1973	82	627	1973	499	1509
15 junio	33	1973	82	631	1973	498	1221
16 julio	41	1973	82	650	1974	500	147
19 julio	47	1973	82	656	1974	500	159
10 octubre	52	1973	85	871	1974	500	159
11 octubre	57	1973	84	810	1974	500	176
22 octubre	61	1973	85	879	1974	501	323
25 octubre	66	No figura			1974	501	326
26 octubre	71	1973	85	884	1974	501	326
27 octubre	79	1973	85	891	1974	501	340
21 noviembre	82	1973	86	1092	1974	503	919
22 noviembre	87	1973	86	1096	1974	502	623
20 diciembre	92	1974	87	50	1974	502	630
27 diciembre	98	1974	87	56	1974	502	642
29 diciembre	103	1974	87	61	1974	502	642
1974							
10 enero	17	1974	87	65	1974	502	642
11 febrero	21	1974	88	112	1974	503	927
4 abril	24	1974	90	249	1974	503	934
24 mayo	31	1974	92	424	1974	504	1143
12 julio	36	1974	93	605	1974	505	1459
5 septiembre	41	1974	94	677	1975	506	129
19 septiembre	44	1974	94	680	1975	506	131
27 septiembre	49	1974	95	745	1975	506	139
16 octubre	56	1974	95	752	1975	506	152
22 noviembre	59	1974	97	1032	1975	507	363
27 noviembre	67	1974	97	1039	1975	507	370
11 diciembre	74	1975	98	147	1975	508	645
13 diciembre	79	1974	97	1046	1975	507	381
19 diciembre	85	1975	98	152	1975	508	660

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES			REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	<u>Pág.</u>	<u>Año</u>	<u>Núm.</u>	<u>Pág.</u>	<u>Año</u>	<u>Núm.</u>	<u>Pág.</u>
1975							
23 enero	11	1975	99	204	1975	509	955
14 marzo	15	1975	101	387	1975	509	960
15 marzo	19	1975	101	384	1975	510	1211
18 junio	23	1975	104	742	1975	510	1219
19 junio	30	1975	104	736	1975	511	1435
10 julio	36	1975	104	749	1975	511	1449
14 octubre	40	1975	107	980	1976	512	135
11 noviembre	46	1975	108	1131	1976	515	901
17 diciembre	50	1976	109	59			
1976							
6 abril	11	1976	113	287	1976	516	1199
1 julio	14	1976	116	565	1977	518	153
30 julio	19	1976	117	663	1977	519	415
25 agosto	22	1976	117	675	1977	522	1061
1 septiembre	25	1976	117	678	1977	523	1399
20 octubre	36	1976	117	678	1977	523	1399
1977							
1 febrero	20	1977	122	152	1977	522	1086
8 febrero	11	1977	121	90	1977	522	1086
26 febrero	24	1977	122	155	1977	522	1086
28 febrero	27	1977	122	158	1978	524	75
16 septiembre	33	1977	128	652			
20 diciembre	41	1978	131	105	1978	526	519
29 diciembre	48	1978	131	113	1978	527	809
1978							
27 febrero	11	1978	133	279			
6 marzo	15	1978	133	283			
8 marzo	20	1978	133	287	1980	537	423
10 marzo	24	1978	134	365	1980	537	435
11 marzo	30	1978	134	370	1979	531	433
7 abril	34	1978	134	374	1980	538	651
4 mayo	39	1978	136	583	1980	538	658
5 mayo	45	1978	136	575	1980	538	671
8 mayo	50	1978	136	579	1979	532	657
11 mayo	54				1979	533	919
22 agosto	60	1978	138	902	1979	534	1103
21 septiembre	63	1978	139	929	1980	536	120
27 septiembre	75	1978	139	941	1979	538	1373
29 septiembre	81	1978	139	949	1980	539	897
31 octubre	86	1978	141	1382	1980	540	1165
17 noviembre	92	1978	141	1376	1980	540	1188
28 noviembre	99	1979	142	179	1981	542	133
29 noviembre	105	1979	142	174			
7 diciembre	109	1979	142	184	1980	541	1501

	ANUARIO		BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES		REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	Pág.	Año	Núm.	Pág.	Año	Núm.	Pág.
1979							
18 enero	11	1979	143	261	1981	545	1033
24 enero	15	1979	143	265	1981	545	1045
31 enero	20	1979	143	269 ¹	1981	<u>547</u>	<u>1531</u>
7 marzo	25	1979	144	338	1981	546	1293
27 marzo	29	1979	145	379	1981	543	427
28 marzo	32	1979	145	382	1981	543	430
31 marzo	35	1979	145	384	1981	547	1541
16 mayo	41				1982	548	193
13 junio	45	1979	148	572	1981	543	432
16 junio	46	1979	148	573			
25 junio	54	1979	148	568			
26 junio	59	1979	148	587	1982	549	497
23 julio	63	1979	148	591	1982	550	768
26 septiembre	67	1979	150	840			
17 octubre	74	1979	151	988			
18 octubre	79	1979	151	972			
19 octubre	87	1979	151	984			
22 octubre	92	1979	151	980			
23 octubre	96	1979	151	969			
25 octubre	100	1979	151	965			
¹ Está incompleta.							
1980							
30 enero	11	1980	154	106	1984	560	181
1 febrero	15	1980	154	109			
4 febrero	20	1980	154	118			
6 febrero	25	1980	154	115			
13 febrero	28	1980	155	262			
18 febrero	32	1980	155	265			
27 febrero	35	1980	155	268			
1 marzo	36	1980	155	278			
1 abril	38	1980	157	414			
2 abril	43	1980	157	419			
15 abril	50	1980	158	540			
8 mayo	54	1980	158	552			
29 mayo	59	1980	159	764			
30 mayo	64	1980	159	770			
2 julio	68	1980	159	790			
25 septiembre	74	1980	161	1024			
30 septiembre	79	1980	161	1028			
21 octubre	86	1980	162	1149			
22 octubre	94	1980	162	1136			
23 octubre	97	1980	162	1140			
28 octubre	100	1980	162	1143			
6 noviembre	106	1980	162	1157			
1 diciembre	111	1980	163	1306			

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES			REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
		Pág.	Año	Núm.	Pág.	Año	Núm.
27 mayo			1983	192	598		
20 junio			1983	192	614		
23 agosto			1983	193	758		
24 agosto			1983	193	761		
29 agosto			1983	193	762		
2 septiembre			1983	193	766		
12 septiembre			1983	194	828		
20 septiembre			1983	193	768		
21 septiembre			1983	194	839		
22 septiembre			1983	194	842		
23 septiembre			1983	194	837		
29 septiembre			1983	194	845		
11 octubre			1983	195	921		
23 noviembre			1983	196	1064		
16 diciembre			1984	197	88		

**INDICE CRONOLOGICO DE LAS RESOLUCIONES DICTADAS
CONTRA LA CALIFICACION DE REGISTRADORES MERCANTILES.
AÑOS 1964 a 1983**

1964

24 enero	85
7 julio	91

1965

17 febrero	65				1965	442-443	407
2 marzo	70				1965	444-445	647
15 marzo	75				1965	444-445	659
9 abril	79				1965	446-447	926
4 octubre	83				1965	450-451	1580
9 octubre	86						
5 noviembre	91				1966	452	172
15 diciembre	95				1966	452	178

1966

20 julio	87	1966	6	138	1966	457	1577
22 julio	89	1966	6	138	1966	457	1580

1967

16 marzo	61	1967	12	487	1967	460	814
19 junio	65	1967	16	896	1967	461	1161
17 octubre	67	1967	18	1194	1968	464	125
19 octubre	73	1967	19	1303	1968	464	129

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES			REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	<u>Pág.</u>	<u>Año</u>	<u>Núm.</u>	<u>Pág.</u>	<u>Año</u>	<u>Núm.</u>	<u>Pág.</u>
1968							
23 febrero	93	1968	23	410	1968	466	759
24 junio	97	1968	27	756	1968	469	1628
4 diciembre	105	1968	31	1063	1969	473	1069
1969							
4 noviembre	77	1969	42	632	1970	477	486
1970							
11 febrero	67	1970	45	150	1970	479	996
24 febrero	73	1970	45	150	1970	479	1001
23 abril	78	1970	48	357	1970	480	1259
22 julio	81	1970	50	605	1971	482	141
1971							
21 julio	75	1971	60	441	1971	487	1504
2 noviembre	78	1971	64	815	1972	488	161
1972							
19 febrero	91	1972	67	183	1972	490	605
4 abril	95	1972	68	241	1972	491	895
8 junio	100	1972	71	441	1972	493	1350
3 octubre	103	1972	73	520	1973	494	165
1973							
16 junio	109	1973	82	639	1973	499	1517
13 octubre	114	1973	85	875	1974	500	182
1974							
13 marzo	91	1974	90	237	1974	503	945
15 marzo	96	1974	90	241	1974	503	951
28 marzo	101	1974	90	246	1974	504	1155
30 mayo	105	1974	92	428	1974	505	1470
1975							
8 febrero	55	1975	99	208	1975	508	666
16 abril	58	1975	103	678	1975	510	1232
24 septiembre	63	1975	106	859	1976	512	146
29 septiembre	67	1975	106	863	1976	512	157
1976							
13 mayo	43	1976	115	474	1976	517	1467
14 octubre	48	1976	118	757	1977	523	1410

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES			REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO		
	<i>Pág.</i>	<i>Año</i>	<i>Núm.</i>	<i>Pág.</i>	<i>Año</i>	<i>Núm.</i>	<i>Pág.</i>
1977							
19 mayo	55	1977	126	513	1978	524	69
27 junio	59	1977	126	517			
5 agosto	66	1977	127	598	1978	525	349
22 diciembre	72	1978	131	103			
1978							
9 mayo	117	1978	136	589			
12 mayo	120	1978	136	598			
28 septiembre	125	1978	139	947			
22 noviembre	128	1979	142	170			
15 diciembre	133	1979	142	190			
16 diciembre	135	1979	142	193			
18 diciembre	138	1979	142	195			
1979							
2 febrero	105	1979	143	274			
8 febrero	109	1979	144	335			
18 junio	113	1979	148	580			
1980							
22 febrero	115	1980	148	269			
7 marzo	124	1980	156	332			
11 marzo	128	1980	157	406			
24 abril	136	1980	158	545			
9 junio	143	1980	159	773			
11 junio	150	1980	159	783			
13 junio	153	1980	159	780			
18 junio	155	1980	159	785			
7 julio	160	1980	159	797			
3 septiembre	163	1980	160	892			
4 diciembre	167	1981	164	134			
1981							
4 marzo	103	1981	167	445			
7 abril	110	1981	169	617			
8 abril	116	1981	168	573			
13 abril	119	1981	169	623			
4 mayo	122	1981	170	727			
15 septiembre	127	1981	172	1144			
24 noviembre	130	1981	174	1335			
26 noviembre	138	1981	174	1343			
16 diciembre	142	1982	175	50	1983	556	691

	ANUARIO	BOLETIN COLEGIO REGISTRADORES		REVISTA CRITICA DERECHO INMOBILIARIO			
	<u>Pág.</u>	<u>Año</u>	<u>Núm.</u>	<u>Pág.</u>	<u>Año</u>	<u>Núm.</u>	<u>Pág.</u>
1982							
5 julio	93	1982	181	752			
2 septiembre	100	1982	183	882			
8 septiembre	102	1982	183	903			
10 septiembre	105	1982	183	910			
4 octubre	107	1982	184	993			
5 octubre	110	1982	184	995			
24 noviembre	112	1982	185	1218			
1 diciembre	115	1982	185	1221			
1983							
24 enero		1983	187	83			
11 febrero		1983	188	200			
25 febrero		1983	189	284			
1 marzo		1983	189	289			
3 marzo		1983	189	293			
5 abril		1983	190	361			
19 mayo		1983	192	594			
6 junio		1983	192	604			
7 junio		1983	192	608			
13 junio		1983	192	612			
21 junio		1983	192	618			
22 agosto		1983	193	756			
16 septiembre		1983	194	831			