

2. EL ARTÍCULO 127 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, AUNQUE CON CARÁCTER EXCEPCIONAL Y CON EL CONTRAPUNTO DE LA CORRECCIÓN DISCIPLINARIA, SI PROCEDIERE ATENDIDAS LAS CIRCUNSTANCIAS, AUTORIZA AL REGISTRADOR A EMITIR NUEVOS JUICIOS CALIFICATIVOS Y ALEGAR NUEVOS DEFECTOS QUE CON ANTERIORIDAD NO HABÍA SEÑALADO, AUN DESPUÉS DE DICTADA RESOLUCIÓN REVOCANDO NOTA DE DENEGACIÓN O SUSPENSIÓN BASADA EN OTROS MOTIVOS O DEFECTOS, POR LO QUE NO CABE HABLAR DE EXCEPCIÓN DE RECURSO GUBERNATIVO RESUELTO EN TAL SUPUESTO.

EL REGISTRADOR AL PONER DEFECTOS NUEVOS DEBE VOLVER A APLICAR LOS ARTÍCULOS 105, 106, 433-2.º Y 434-1.º DEL REGLAMENTO (COMUNICARLOS Y CONSULTAR SI SE EXTIENDE O NO LA NOTA EN EL DOCUMENTO), Y SI PONE LA NOTA DEBE PERMITIR LOS INTENTOS POSTERIORES DE SUBSANACIÓN QUE PUEDAN HACER LOS INTERESADOS.

NO DEBE EXIGIRSE CON ABSOLUTA RIGUROSIDAD EN LAS ASOCIACIONES PROFESIONALES SINDICALES LA JUSTIFICACIÓN DE QUE LA CONVOCATORIA DE ASAMBLEA GENERAL CONTUVO EN SU ORDEN DEL DÍA LA ESPECIFICACIÓN DETALLADA DEL ACUERDO TOMADO, NI DE QUE EXISTIÓ DETERMINADO QUORUM DE ASISTENCIA SI EL ACUERDO RESULTA TOMADO EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

EN ESTAS ASOCIACIONES NO ERA NECESARIA LA AUTORIZACIÓN DEL MINISTERIO DE RELACIONES SINDICALES NI LA SUBASTA PÚBLICA PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES DE SU PATRIMONIO, COMO LO ERA PARA LOS SINDICATOS Y ORGANISMOS SINDICALES (EL DECRETO DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1972 DEBÍA PREVALECER SOBRE LA ORDEN DE 17 DE JULIO DE 1973, DE RANGO INFERIOR).

*Resolución de 21 de septiembre de 1978 (B. O. del E. de 11 de octubre de 1978).*

*Antecedentes de hecho.*—El 26 de julio de 1976 la Asociación de la Prensa de Madrid otorgó la escritura de venta con pacto de retro que se reseña en el apartado primero de los antecedentes de hecho de la Resolución de 16 de septiembre de 1977, al que nos remitimos íntegramente respecto al contenido y demás circunstancias de la representación y personalidad jurídica de dicha Entidad vendedora. Dicha escritura, con otros documentos,

fue presentada en el Registro número 5 de Madrid, retirada y vuelta a presentar en unión de otros documentos más, conforme extensamente se detalla en el apartado segundo de los referidos antecedentes, siendo calificada con la nota que literalmente se recoge en dicho apartado.

El Procurador don Florencio Aráez Martínez, en representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, Entidad compradora, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, haciendo las alegaciones que estimó pertinentes. Previos los informes preceptivos del funcionario calificador y del Notario autorizante de la escritura fue resuelto por Auto de 15 de abril de 1977, del Presidente de la Audiencia, revocando la nota de calificación; el funcionario calificador, de conformidad con su cotitular, se alzó de la decisión presidencial; la Dirección General dictó Resolución con fecha 16 de septiembre de 1977, acordando confirmar el auto apelado; en virtud de lo ordenado en dicha Resolución, con fecha 7 de octubre de 1977 fue presentada de nuevo en el Registro de la Propiedad la escritura de compraventa que había sido objeto del recurso, con el fin de obtener la inscripción.

El Registrador de la Propiedad, de conformidad con su cotitular, calificó de nuevo el documento con fecha 10 de octubre de 1977, con nota del tenor literal siguiente: «Devueltos los documentos a que se refiere la nota de calificación anterior de fecha 20 de diciembre de 1976, de conformidad con lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de septiembre del año corriente, notificada a este Registro con fecha 27 del mismo mes, recaída en recurso gubernativo interpuesto contra la referida nota, por la que se resuelve que la Asociación de la Prensa de Madrid es una Entidad u Organización profesional sindical, en virtud de documentos que fueron rechazados en dicha nota, por lo que no se calificó la capacidad de la referida Asociación como tal Entidad sindical, en orden a la disposición de sus bienes; de conformidad, igualmente, con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento, se deniega la inscripción por observarse los defectos siguientes:

Primero.—No acreditarse que la Junta general en la que se tomó el acuerdo de enajenación de la finca fuera convocada expresamente con dicho objeto, conforme exige el artículo 22 del Reglamento de Régimen Interior de la repetida Asociación, de marzo de 1944.

Segundo.—No acreditarse que dicha Junta se celebró con el quórum de asistencia que previene dicho artículo 22 de su Reglamento de Régimen Interior y el artículo 62, 5, del Decreto de 9 de noviembre de 1972, sobre régimen de organizaciones profesionales sindicales.

Tercero.—No acreditarse la autorización del Ministro de Relaciones Sindicales que exigen los artículos 23, 2, y 30, 2, del Reglamento General del Régimen Económico-Administrativo Sindical de 17 de julio de 1973.

Cuarto.—No acreditarse la celebración de la enajenación de la finca en subasta pública como lo exigen los artículos 61, 3, de la Ley Sindical de 5 de abril de 1971 y 72, 3, del citado Reglamento General de Régimen Económico-Administrativo Sindical. Los tres primeros defectos se estiman subsanables e insubsanable el cuarto. La índole de este último impide tomar anotación preventiva de suspensión que además no se ha solicitado. Esta nota se extiende con la conformidad de mi cotitular don Antonio Bartolomé Martínez.»

Con fecha 24 de noviembre de 1977 se presentó de nuevo el título en el

Registro de la Propiedad, acompañado de una instancia suscrita por el Procurador nombrado, a la que se unían los siguientes documentos: testimonio notarial de don Lucio del Alamo Urrutia, en el que se hacen constar los términos exactos en que se llevó a efecto la convocatoria de la Junta general extraordinaria de la Asociación de la Prensa de Madrid de 10 de diciembre de 1975; certificación del Secretario de la Asociación de la Prensa de Madrid recogiendo literalmente el acta de la Junta general extraordinaria fijada; certificación del Director Nacional del Servicio de Patrimonio de la Administración Institucional de Servicios Socioprofesionales, que ha sucedido a la antigua Organización Sindical, haciendo constar que el Palacio de la Prensa de Madrid no figura en el inventario del Patrimonio de la antigua Organización Sindical; certificación del Secretario general del Sindicato de la Información, haciendo constar el carácter de Asociación, no Organismo, sindical de la Asociación de la Prensa de Madrid, y la incompetencia del Sindicato en cuanto a su intervención en actos dispositivos de bienes de las Asociaciones de la Prensa de España.

El Registrador, con fecha 2 de diciembre de 1977, a la vista del título y la nueva documentación, dictó la siguiente nota complementaria de la calificación anterior: «Vista la precedente y documentos que en ella se relacionan y demás documentos que causaron las notas de calificación de fechas 20 de diciembre de 1976 y 10 de octubre de 1977, puestas al pie de la escritura de compraventa con pacto de retro otorgada el 26 de julio de 1976 ante el Notario de Madrid don Juan José Gil García, en cuya instancia se solicita la reconsideración de la nota de calificación de dicho documento de fecha 10 de octubre último, se acuerda mantener dicha nota en todos sus términos, fundado en los motivos siguientes:

Primero.—Porque contra lo expresado en dicha instancia de haberse omitido solicitar del presentante la extensión de la nota de calificación conforme al artículo 106 del citado Reglamento Hipotecario, se estima que el artículo 127 del citado Reglamento otorga al Registrador facultad para extenderla sin necesidad de solicitud alguna, por ser facultad discrecional del Registrador, que dejaría de serlo si se condicionase su posibilidad a la solicitud del presentante, a quien el artículo 127 citado no concede opción alguna en este sentido, y porque entendemos que solicitada la primera, o sea la de 20 de diciembre de 1976, objeto del recurso gubernativo, se entiende que integrada la nuevamente extendida en el mismo recurso ha de entenderse también solicitada a todos los efectos.

Segundo.—Porque, conforme con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 1935 y 25 de abril de 1951, no son admisibles los documentos presentados después de la calificación.

Tercero.—Porque, no obstante lo anterior, ninguno de los documentos presentados con la instancia subsana ninguno de los defectos advertidos en dicha nota de calificación de 10 de octubre último. En efecto, la declaración suscrita por el Presidente de la Asociación de la Prensa de Madrid, don Lucio del Alamo Urrutia, con fecha 4 de noviembre último, no tiene otro valor que el simplemente testimonial y entendemos que la prueba de testigos no tiene cabida en el procedimiento de calificación registral. La convocatoria de la Junta general extraordinaria de dicha Asociación debe ser acreditada mediante certificación expedida por el Secretario de la Asociación, confor-

me al artículo 31, c), de su Reglamento de Régimen Interior de marzo de 1944.

En cuanto a la certificación expedida por el Secretario de la repetida Asociación, don Vicente Cebrián Carabias, con fecha 3 de noviembre de 1977, y visto bueno de su citado Presidente, si bien acredita la celebración de la Junta, el haberse celebrado en segunda convocatoria y el quórum de asistentes, en tanto no se acredite la legal convocatoria de la misma, no se puede calificar si se constituyó o no válidamente.

En cuanto a la certificación expedida por don Antonio Albasanz Gallán, Director nacional del Servicio de Patrimonio de la Administración Institucional de Servicios Socioprofesionales, con fecha 18 de noviembre último, porque no acredita otra cosa que no estar incluida la finca a la que la escritura calificada se refiere en el patrimonio común general, no acreditando que no lo esté como patrimonial de la Organización profesional sindical Asociación de la Prensa de Madrid, patrimonios claramente diferenciados y distinguidos en los artículos 22 y 23 del Reglamento de Régimen Económico-Administrativo Sindical de 17 de julio de 1973, y porque la falta de dicha formalidad no exime del cumplimiento de Leyes sustantivas.

Por último, en cuanto a la certificación expedida con fecha 22 de noviembre último por don Mariano Lancha Azaña, Secretario nacional del Sindicato de la Información, porque fijada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de septiembre del año corriente, de conformidad con lo sostenido por la propia Caja de Ahorros recurrente, que la Asociación de la Prensa de Madrid es una Organización profesional sindical que se rige por la legislación de este orden, no procede en este recurso pronunciamiento alguno sobre este extremo, naturaleza jurídica y régimen legal que, además, corrobora dicha certificación que analizamos al decir que se rige la repetida Asociación por el Decreto de 9 de noviembre de 1972, sobre Organizaciones profesionales sindicales.

Porque, en relación con lo que se certifica en su apartado segundo, no subsana defecto alguno desde el momento que en ninguna de las notas de calificación se ha negado la autonomía patrimonial de la Asociación de la Prensa, y por lo que se refiere a lo certificado en su apartado tercero, porque tampoco en ninguna de las notas de calificación se ha exigido la intervención del Sindicato, sino la autorización del Ministro de Relaciones Sindicales. Cumplimentado el artículo 485 del Reglamento Hipotecario.»

El Procurador en la representación que ostentaba interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y tras hacer una relación de los hechos sucedidos hasta la Resolución de la Dirección General de 16 de septiembre de 1977 y de la presentación de la escritura calificada el viernes 7 de octubre de 1977, para que se diera cumplimiento a lo ordenado en el auto presidencial ratificado por la mencionada Resolución, se encontró con que, contrariamente a lo ordenado, los Registradores de la Propiedad rehusaron su cumplimiento y procedieron a calificar de nuevo el documento con fecha lunes 10 del mismo mes y año, justificando su actitud en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, sin que su representada hubiera sido informada en tan breve plazo de tiempo de este propósito y no pudiera aportar los documentos para subsanar los presuntos nuevos defectos de la nota, dando lugar a situación de indefensión, por lo que aportaron una serie de documentos junto a la instancia de 24 de noviembre de 1977, en cumplimiento de lo ordenado en los artículos 113, 2, y 117 del Regla-

mento Hipotecario; que lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de dicho Reglamento con el trámite de notificación verbal al interesado y posibilidad de subsanar el defecto apreciado es aplicable en el caso excepcional del artículo 127, pues de lo contrario supondría una norma paralizadora para el interesado, que para entrar en el examen de este recurso debe tenerse en cuenta la conducta adoptada por los Registradores, encuadrable en el ámbito de aplicación del artículo 1.902 del Código civil, ya que al rehusar calificar en el primer momento sobre el tema del eventual régimen sindical de la Asociación de la Prensa no es que careciesen de criterio sobre tal materia, sino que se lo reservaron para una posterior calificación, como lo prueba el escrito de alzada del anterior recurso gubernativo, en el que explícitamente se manifiesta la voluntad de proceder a una segunda calificación registral con un segundo recurso gubernativo con menosprecio de lo que constituye el criterio básico de todo funcionario público de facilitar el acceso de los títulos al Registro (Resolución de 6 de agosto de 1894); que el criterio para la interpretación de las normas ha de buscarse en el artículo 3.º, párrafo primero, del Código civil, que señala que deberá tenderse fundamentalmente al espíritu o finalidad de las mismas, con lo que se acentúa la primacía del espíritu o finalidad de la norma como factor fundamental de su interpretación; que una valoración puramente gramatical, por el sentido propio de las palabras del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, nos llevaría a la conclusión de que cualquier Registrador contra cuya calificación se hubiese interpuesto recurso gubernativo en el que se hubiera resuelto la inscripción del documento calificado estaría autorizado reglamentariamente para alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior, lo que induce a pensar que el funcionario calificador podría, tras cada nueva Resolución que acordase la inscripción del título, enfrentarse con él en busca de nuevos defectos, eludiendo la inscripción ordenada y convirtiendo la función calificadora en un ejercicio jurídico sin fin, con potencialidad repetitiva e ilimitada que haría inútil el mecanismo jurídico que el recurso gubernativo representa; que la interpretación literal del artículo 127 conduce al absurdo de que un precepto de rango puramente reglamentario conceda superioridad al criterio de los Registradores de la Propiedad respecto al que pueda haber manifestado la Dirección General y aun al contenido de los fallos firmes del poder judicial, ya que si los interesados han seguido el procedimiento judicial (artículo 66 de la Ley Hipotecaria) una vez que haya recaído sentencia firme, la pertinente ejecutoria queda sujeta a la calificación registral, y si el recurso gubernativo es adverso, cabe de nuevo volver a aplicar el artículo 127, por lo que quedaría convertido el Registrador en un Juez territorial sin superior jerárquico que pueda revocar sus decisiones con efectos prácticos; que en nuestro caso no hay ninguna garantía de que no siga una tercera calificación registral; que es sabido que es principio general del Derecho español que toda interpretación de la Ley que conduzca al absurdo debe rechazarse (sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1891 y 25 de marzo de 1915); que es evidente que el artículo 127 del Reglamento Hipotecario no puede ser interpretado con la literalidad con que lo hace el señor Registrador; que la interpretación habrá de hacerse con apoyo de los restantes criterios hermenéuticos del artículo 3.º, 1, del Código civil, determinando cuál es la relación con el contexto normativo en que se encuentra, interpretación que ha de apoyarse en los demás artículos que re-

gulan el recurso gubernativo, como el 66 de la Ley Hipotecaria, el 113 y siguientes de su Reglamento y la copiosa jurisprudencia registral que los desarrolla; que en caso de tales criterios hay que llegar a la conclusión de que el artículo 127 ha de interpretarse restrictivamente, y que su aplicación se limita al caso de cambio del titular del Registro, con el fin de que el nuevo pueda exponer su criterio y no firmar un asiento registral que pugne con su criterio; que un estudio analógico (artículo 4.º, 3, del Código civil) del artículo 1.252 del mismo Cuerpo legal, junto al principio de seguridad jurídica, lleva a la conclusión de que se está ante un supuesto de excepción de recurso gubernativo resuelto, pues de no ser así la autoridad de la Dirección General de los Registros y del Notariado y el prestigio de la llamada con toda justicia jurisprudencia registral se arruinaría rápidamente y las resoluciones de ese Centro no tendrían más valor que el de material a disposición de los estudiosos, y que esta excepción de recurso gubernativo resuelto queda circunscrita a este ámbito, sin que se dé pie a una excepción de cosa juzgada propiamente dicha, ya que cualquier interesado puede iniciar las acciones judiciales oportunas; que por si no se estima esta excepción entra en el examen de los defectos de la nota; que respecto al primero de ellos queda enervado por la presentación en el Registro de la Propiedad de la declaración de don Lucio del Alamo Urrutia, Presidente actual de la Asociación, y que también lo era en la fecha de la convocatoria, en la que se hace constar que con fecha 5 de diciembre de 1975, y en uso de las facultades que le confiere el artículo 29 del Reglamento de Régimen Interior de la Asociación, ordenó la convocatoria de la Junta general extraordinaria de 10 de diciembre de 1975 y fijó el orden del día de la misma con arreglo al siguiente y único punto: «autorización y delegaciones de facultad en el Presidente de la Entidad para formalización del crédito de hasta 500 millones de pesetas, en negociación para liquidación de la Ciudad de los Periodistas»; que la convocatoria la cursó el entonces Secretario general de la Asociación, don Rafael Salazar Soto, dando así cumplimiento a las órdenes de su Presidente; que de las manifestaciones textuales del acta correspondiente se deduce que la Junta se convocó con el carácter de extraordinaria dentro del plazo reglamentario y con el objeto expreso que se refleja en el orden del día, a lo que prestan su conformidad los ochenta y dos socios asistentes, además de los seis miembros de la Junta directiva igualmente presentes; que la referida Junta general extraordinaria se hizo expresamente con objeto de realizar actos de disposición patrimonial que podían afectar a todos los bienes inmuebles de la Asociación y con suficiente información para que todos los socios convocados valoraran la trascendencia del acuerdo que se pretendía adoptar; que el segundo de los defectos apreciados ha quedado subsanado ante el Registro con la certificación literal del acta de dicha Junta general, con la que se demuestra que la sesión se celebró en segunda convocatoria, por lo que, de conformidad con los preceptos reglamentarios, no fue preciso quórum alguno ni de asistencia ni de votación, siendo válido el acuerdo, ya que hubo unanimidad de todos los asistentes; que el tercero de los defectos, referente a la autorización del Ministro de Relaciones Sindicales, ha de alegarse que los artículos 23, 2, y 30, 2, del Reglamento General Económico-Administrativo Sindical de 17 de julio de 1973, que los Registradores citan como argumento, circunscriben su aplicabilidad a Organismos sindicales dotados de personalidad jurídica, sin aludir para nada a las Organi-

zaciones profesionales sindicales (reguladas por Decreto de 9 de noviembre de 1972), ni tampoco a las Asociaciones sindicales, que son personas jurídicas de derecho privado, las cuales, al igual que le ocurre a la Asociación de la Prensa de Madrid, sufrieron una imperativa mutación, pasando del asociativo general al asociativo sindical especial contra su voluntad; que es lógico que los Sindicatos cuyo patrimonio se constituyó en base a la cuota sindical obligatoria se hallen sujetos, por el carácter cuasi demanial de sus bienes, a autorización sindical para realizar actos de disposición de sus bienes, pero que por el contrario las Asociaciones sindicales, a cuyo sostenimiento han de contribuir sus miembros, además de satisfacer la cuota sindical obligatoria, es lógico que no estén sujetas al control de las autoridades sindicales en cuanto a los actos dispositivos de sus bienes; que estaría fuera de toda lógica jurídica abogar por una interpretación extensiva de preceptos claramente limitativos de la autonomía patrimonial de las Asociaciones; que en cuanto al último defecto que la nota señala de no acreditarse la celebración de subasta pública para la enajenación de la finca con el carácter de insubsanable, ha de señalarse que tanto el artículo 61, 3, de la Ley Sindical como el 72, 2, del Reglamento de 1973, que se limita a reproducirlo, están concebidos únicamente para ser aplicados a aquellos Organismos sindicales que por su carácter de Corporaciones de derecho público manejan los fondos de forzosa aportación constituidos con la cuota sindical; que de prosperar el criterio registral la Asociación de la Prensa de Madrid no sólo habría de llevar a cabo la enajenación de sus bienes muebles e inmuebles en pública subasta, sino que se vería precisada a convocar concurso-subasta para la contratación de sus obras, servicios y adquisiciones, incluso las del más elemental material de oficina, y que de prevalecer la tesis sustentada por los Registradores de la Propiedad de ser necesaria la autorización sindical de la subasta pública resultaría que serían nulas de pleno derecho las ventas de pisos hechas por la Asociación de la Prensa, y que están ya inscritas en el Registro de la Propiedad, así como las hipotecas constituidas sobre edificios de su propiedad, y que todos los bienes de dicha Asociación de la Prensa habrían de pasar a propiedad del Estado, a través del Organismo autónomo A. I. S. S., con lo que se habría producido una especie de expropiación *ex lege* y sin indemnización alguna (artículo 3.º, 1, del Decreto-ley de 2 de junio de 1977).

Los Registradores informaron que no cabía desobediencia a los superiores jerárquicos cuando se obraba en el ejercicio de una facultad legal; que la excepción de cosa juzgada no es aplicable en el recurso gubernativo, pues su naturaleza es la propia de los actos de jurisdicción voluntaria, y el artículo 408 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es aplicable a las resoluciones recaídas en actuaciones de esta clase; que en la nota de calificación de 20 de diciembre de 1976, a la que se refiere la Resolución de 16 de septiembre de 1977, no fueron calificados determinados documentos por estimar que la materia que en ellos se planteaba exigía un previo pronunciamiento sobre los efectos de dichos documentos en la escritura sobre la que incidían y, concretamente, sobre los términos de la comparecencia de la escritura, como de hecho reconoce la misma Resolución en el Considerando quinto, pero al entrar la Resolución en el fondo del problema de calificación que de dichos documentos se deducía, de haberse inscrito, se hubiera producido la circunstancia de hecho de practicarse la inscripción sin haberse podido calificar por el Registrador la capacidad de una de las

partes comparecientes sobre la base de dichos documentos, por lo que el Registrador, en cumplimiento del deber que al mismo tiempo es un derecho, de calificar, procedió al ejercicio de la facultad que le atribuye el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, alegando los defectos enumerados en la nota recurrida, estimando que dicho precepto, que en definitiva es un refuerzo del principio de legalidad, puesto que tiende a evitar que los títulos defectuosos tengan acceso al Registro, confiere al Registrador una facultad que en forma alguna puede limitarse al caso de sustitución en el cargo, pues este supuesto está regulado en el artículo 116 del mismo Reglamento; que la nota extendida en virtud del ejercicio de tal facultad, al no ordenarse en el artículo 127 poner los defectos en conocimiento previo del interesado ni requerirse para su ejercicio petición de éste, ha de formularse en base de los documentos en que se basó la Resolución, porque el expresado precepto no abre proceso alguno de alegaciones; que sentado por la Resolución de 16 de septiembre de 1977, de conformidad con la petición del recurrente, que la Asociación de la Prensa de Madrid está integrada en la Organización Sindical y sometida, por tanto, a la legislación de este orden, era preciso examinar la normativa aplicable conforme a tal calificación, en relación a la legitimidad de sus actos de disposición; que a la Asociación de la Prensa de Madrid le son aplicables el acuerdo de 9 de mayo de 1975, sobre procedimiento y régimen jurídico sindical, y el Reglamento General de Régimen Económico-Administrativo Sindical, cuyo texto refundido fue aprobado por Orden de 17 de julio de 1973: el primero, por lo que se dispone en su artículo 1.º, 4, y el 4.º, y el segundo, porque en su artículo 1.º, 2, establece que su ámbito de aplicación comprende a las Organizaciones profesionales sindicales, porque en su artículo 22, así como en el 66 de la Ley Sindical, se dispone que el patrimonio sindical está constituido por el común general de que es titular la Organización Sindical y por los patrimonios de los Sindicatos y demás Entidades sindicales, y el carácter de Entidad sindical de las Organizaciones profesionales está expresamente recogido en el artículo 13 del Decreto de 9 de noviembre de 1972, porque el Reglamento General, en su artículo 30, 4, dispone que los Sindicatos y demás Entidades sindicales y Organismos dotados de personalidad jurídica propia han de sujetarse al mismo, tanto en la administración como en la forma de adquisición y enajenación de su propio patrimonio, y, finalmente, porque en su artículo 64 el expresado Reglamento dispone que los contratos que celebren los Organismos y Entidades sindicales dotados de personalidad jurídica propia se realizarán de conformidad con esta normativa general y con la que prevenga, en desarrollo de la misma, el Reglamento de Régimen Jurídico de la Organización Sindical; que conforme a esta legislación, vigente en la fecha del otorgamiento de la escritura, resulta que la capacidad jurídica de la Asociación de la Prensa de Madrid, como Organización profesional sindical, en orden a la disposición de sus bienes, está obligada al cumplimiento de los siguientes requisitos: que esté representada por el órgano de actuación al que dicha función esté encomendada, que es el Presidente (artículos 29 del Reglamento de Régimen Interior y 70, 1, del Reglamento General de Régimen Económico-Administrativo Sindical); que el órgano que tomó el acuerdo sea el competente por razón de la materia (artículo 43, 2, de la Ley Sindical y 29 del Reglamento General de Régimen Económico-Administrativo Sindical); que la Asamblea extraordinaria se convoque expresamente con objeto de tratar

sobre la enajenación escriturada (artículo 23 del Reglamento de Régimen Interior y 43 de la Ley Sindical); que la Asamblea extraordinaria que tomó el acuerdo se celebre con el quórum de asistencia legal requerido, determinando la falta de dicho quórum la nulidad de pleno derecho de acuerdo (artículo 29, c), del Régimen de Procedimiento Jurídico Sindical de 9 de mayo de 1975, aplicable en todo caso a las Organizaciones profesionales sindicales, conforme a su artículo 1.º, 4); que tomado acuerdo válido por el ente sindical, a través de su órgano competente, se haga dicho acuerdo ejecutivo, a cuyo efecto los artículos 23, 2, y 30, 2, del Reglamento General de Régimen Económico-Administrativo Sindical disponen que se necesita autorización del Ministro de Relaciones Sindicales si su valor excede de cinco millones de pesetas; que, por último, la enajenación se celebre en subasta pública (artículo 61, 3, de la Ley Sindical y artículo 72, 1, del Reglamento General Económico-Administrativo Sindical); que de lo expuesto se deduce que ni en la escritura calificada ni en ninguno de los documentos aportados en tiempo y forma se acredita que la Junta extraordinaria de la Asociación de la Prensa de Madrid fue convocada expresamente con objeto de tratar de dicha enajenación, no acreditándose tampoco la asistencia a ella del número de socios necesario para legitimar la formación de la voluntad del órgano colegial, siendo evidente que tampoco se acredita la obtención de la autorización del Ministro de Relaciones Sindicales ni la celebración de la enajenación en pública subasta.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente.

Y la Dirección General (2) acordó confirmar el Auto apelado en base a la siguiente doctrina:

*Doctrina de la Dirección.*—Antes de entrar en el examen de la nota discutida es necesario resolver la cuestión previa planteada por la Entidad que ha interpuesto el recurso acerca de lo que denomina excepción del recurso gubernativo resuelto.

El artículo 127 del Reglamento Hipotecario vigente mantiene una norma de carácter excepcional que se encuentra establecida en nuestra legislación desde el anterior Reglamento de 1915, en virtud de la cual se autoriza al Registrador a emitir nuevos juicios calificativos y alegar defectos que con anterioridad no había señalado, pero como esta facultad, de ejercerse en forma abusiva e ilimitada, podría convertir la función registral en una actividad sin fin, con mengua de la seriedad que debe ser exigida, el propio precepto reglamentario establece imperativamente y como contrapunto la corrección disciplinaria del funcionario, si procediere, atendidas las circunstancias del caso.

En consecuencia, procede entrar en el examen de los defectos señalados en las dos notas (complementaria la segunda de la primera) de 10 de octubre y 2 de diciembre de 1977, empezando por la previa cuestión de si debido a que no ha sido inscrito el título como se había acordado en el recurso gubernativo, por haberse extendido una nueva nota con defectos no señalados, debió haberse procedido antes de su extensión a dar cumpli-

(2) VISTOS los artículos 97, 105, 106, 127, 432, 2.º, y 434, 1.º, del Reglamento Hipotecario; la Ley Sindical de 17 de febrero de 1971; el Decreto de 9 de noviembre de 1972, sobre régimen de las Organizaciones profesionales sindicales; Reglamento General de Sindicatos de 29 de marzo de 1973, y la Orden de 17 de julio de 1973, de régimen económico-administrativo sindical, y la Resolución de este Centro de 16 de septiembre de 1977.

miento a lo establecido en los artículos 105, 106, 433, 2, y 434, 1, del Reglamento Hipotecario.

El artículo 127 del Reglamento Hipotecario, al replantear la posibilidad de un nuevo recurso gubernativo, en relación al título ya calificado, da origen a una serie de cuestiones formales que la legislación hipotecaria en concreto no ha regulado, pero que indudablemente, por tratarse de recomenzar de nuevo el procedimiento, habrá que atenerse a las mismas soluciones contenidas en el Reglamento para la tramitación del recurso gubernativo y estimar, por tanto, que el interesado (que ha sufrido la no inscripción de su título, pese a la solución favorable del recurso), tiene derecho a que, conforme al artículo 105, el Registrador, al ejercitar su función calificadora dentro de los treinta días que señala el artículo 97, le manifieste el nuevo defecto que impide la inscripción por si quiere retirar el documento y subsanar la falta, e igualmente podrá dentro del plazo en que habrá que entender prorrogado el primitivo asiento de presentación (sesenta días, a partir de la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la Resolución), presentar los documentos que estime oportunos para tratar de subsanar el nuevo defecto, pues de no ser así quedaría el interesado en total indefensión y el recurso gubernativo ya resuelto habría sido prácticamente inútil; criterio que han hecho suyo los Registradores al haber aceptado la recepción de los nuevos documentos presentados por el interesado para subsanar los nuevos defectos señalados, y que han tenido a la vista para la redacción de la tercera nota, que es complementaria de la segunda.

El primero de los nuevos defectos señalados hace referencia a si aparece o no acreditado que la Asamblea extraordinaria se convocó expresamente para tratar del acto contenido en la escritura calificada, dada la exigencia del artículo 22 del Reglamento de Régimen Interior de la Entidad vendedora.

Uno de los más principales derechos que tiene todo asociado es el de poder asistir e intervenir con su presencia a través de la discusión y el correspondiente derecho de voto en la formación del acuerdo, expresión de la voluntad social, y de ahí las garantías que la legislación en general para cualquier tipo de persona social y los Estatutos en particular establecen, al objeto de que tales derechos no se vean conculcados o ignorados, y por eso se preocupan de que la convocatoria y el orden del día de la Junta tenga la necesaria publicidad para que llegue a conocimiento de todos los socios y la información suficiente sobre los asuntos a tratar, sin que, por otra parte, haya de ser esta información indicada en sus menores detalles, pues, como ha declarado nuestro más Alto Tribunal, la finalidad de la convocatoria es la de que puedan tener noticia sumaria de los asuntos sobre los que debe recaer su aprobación o ratificación y bastando con que el orden del día detalle la materia con el pormenor suficiente para que con conocimiento de causa y libertad no mermada por la ignorancia o improvisación puedan utilizar en forma adecuada su derecho de información.

En el supuesto de este recurso se encuentra plenamente justificado el punto controvertido, dado el contenido de la certificación expedida por el Secretario de la Entidad compareciente, en donde sucintamente aparece declarado lo que va a constituir el objeto de la reunión convocada (autorización y delegaciones de facultades en el Presidente de la Entidad para formalización del crédito de hasta 500 millones de pesetas, en negociación para liquidación de la Ciudad de los Periodistas), que informaba a los aso-

ciados de la importancia económica del acuerdo que se pretendía adoptar, dándose de esta forma cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 y 23 del Reglamento de Régimen Interior, y sin que hubiera sido necesaria la presentación en el Registro por reiterativa de la declaración suscrita por el Presidente que completaba la anterior certificación.

El segundo defecto (falta de justificación del quórum de asistencia en la Junta celebrada) se encuentra disipado a la vista de la certificación expedida por el Secretario de la Asociación, de donde resulta que la sesión se convocó por la Junta directiva y se celebró en segunda convocatoria, por lo que al haber sido adoptado el acuerdo por la unanimidad de los socios que asistieron, se ha dado cumplimiento a lo ordenado en el artículo 62, 5, del Decreto de 9 de noviembre de 1972, sobre régimen de las Organizaciones profesionales sindicales, que remite a las normas estatutarias (artículo 22 del Reglamento de Régimen Interior) cuando se trata de segunda convocatoria, y según el carácter del acuerdo.

El tercero de los defectos plantea la cuestión de la aplicabilidad al caso debatido en los artículos 23, 2, y 30, 2, del Reglamento General Económico-Administrativo Sindical de 17 de julio de 1973, y, en consecuencia, de la necesidad o no de la autorización del en esa fecha Ministro de Relaciones Sindicales para la validez del acto.

Dentro de la profusa normativa sindical aparecen claramente diferenciados, de una parte, los Sindicatos, así como los Organismos sindicales dotados de personalidad jurídica, que tienen el carácter de Corporaciones de derecho público (artículo 115, 1, del Reglamento General de Sindicatos), y de otra, las Organizaciones profesionales sindicales (y entre ellas la Asociación de la Prensa), caracterizadas por su origen voluntario, según las disposiciones vigentes (artículo 13 y siguientes de la Ley Sindical y 1.º y siguientes del Decreto de 9 de noviembre de 1972), por lo que hay que situarlas dentro de las personas jurídicas de derecho privado, que por razones circunstanciales pasaron del régimen asociativo general al especial sindical, sin que tal cambio coactivo implicara alteración de su naturaleza jurídica, tal como declaró la Resolución de 16 de septiembre de 1977, aunque se encuentren sometidas a la disciplina sindical.

De lo anteriormente expuesto se deduce que la autorización del Ministro de Relaciones Sindicales exigida por el artículo 23, 2, del Reglamento Económico-Administrativo Sindical para los actos de disposición superiores a cinco millones de pesetas tenía un claro fundamento en el supuesto de Sindicatos y Organismos sindicales asimilados, dada la naturaleza jurídica de derecho público de estos Entes, pero no resulta aplicable a las Asociaciones sindicales con su propio e independiente patrimonio, y por eso el Decreto de 9 de noviembre de 1972 no establece en ninguna de sus normas la necesidad de la mencionada autorización, y se limita a remitirse en el artículo 97, 2, a lo que establezcan las normas estatutarias de cada Entidad, y sin que la declaración general contenida en el artículo 1.º de la Orden ministerial de 17 de julio de 1973 pueda derogar lo establecido por una norma de rango superior, como es el Decreto de 1972, que regula en forma especial lo relativo a esta materia.

Por último, en cuanto al cuarto defecto, y por los mismos razonamientos que sirven de fundamento a la no estimación del tercero, hay que entender que no es aplicable (dada su naturaleza jurídica privada) a las Asociaciones sindicales la exigencia de subasta pública establecida en el

artículo 61, 3, de la Ley Sindical y 72, 2, del Reglamento de 1973, que se refería solamente a aquellos Organismos sindicales que por su carácter de Corporaciones de derecho público tenían sus bienes una condición cuasi demanial, y que a raíz de los Decretos-leyes de 8 de octubre de 1976 y 2 de junio de 1977 se han integrado dentro del patrimonio de la Administración Institucional de Servicios Socioprofesionales.

COMENTARIO.—Las Resoluciones de la Dirección de 16 de septiembre de 1977 y de 21 de septiembre de 1978 se dictaron en dos recursos que más bien pueden considerarse uno solo en dos actos, el segundo dividido en dos cuadros, pues, como hemos visto, fueron tres las notas puestas sobre el documento. Por ello haré un comentario único con separación de las varias cuestiones planteadas, independientemente de que lo fuesen en uno y otro recurso o en ambos.

I. La cuestión primordial era la naturaleza, régimen legal y estructura representativa de la Asociación de la Prensa de Madrid como persona jurídica vendedora. La clase o tipo de persona jurídica a que ésta perteneciese era fundamental para calificar su capacidad jurídica y la forma en que el señor Del Alamo debía acreditar su representación y facultades para el acto. Y en todo esto, al parecer, la escritura presentaba ciertas omisiones, si no inexactitudes. Aquí estuvo el *quid* de ambos recursos. No obstante, en esta cuestión fundamental voy a ser muy breve, porque todo cuanto cabe decir sobre el régimen jurídico de la Asociación de la Prensa al momento del otorgamiento está dicho, alegado y controvertido suficientemente en las dos largas resoluciones, y un enfoque crítico de dicho régimen jurídico en tal momento, ciertamente confuso por razón de la transición sociopolítica, carecería ya de interés general.

La cuestión primordial es abordada en ambas resoluciones, pero desde puntos de vista diferentes. La visión más general del problema la encontramos en el primer Considerando de la primera Resolución, cuando hace una perspectiva histórica de la Asociación vendedora, que empieza como Asociación benéfica particular y en un momento determinado de su historia se encuadra dentro del régimen sindical. Posiblemente su evolución en tantos años sea más compleja de lo que las Resoluciones recogen, y la misma legislación sindical y síndico-profesional sea aún más profusa y cambiante de lo que ellas expresan (3), pero lo cierto es que la primera Re-

(3) No se citan en el Vistos, acaso por su fuente, ni la Orden de 14 de octubre de 1970 ni la de 16 de julio de 1962, ambas de la Delegación Nacional de Sindicatos. La primera aprobando los Estatutos del Sindicato Nacional de Prensa, Radio y Televisión, en cuya sección social del sector Prensa quedó integrada la Asociación de la Prensa, conservando su autonomía administrativa y personalidad propia, de acuerdo con las vigentes normas sindicales (arts. 45 y 47). La segunda dictó las bases de integración y regulación sindical de las Asociaciones de la Prensa y su Federación Nacional. En la base 1.ª, considerando la peculiar naturaleza de la información y otras circunstancias, dispone que los periodistas quedarán encuadrados, sin más limitaciones que las determinadas por su profesionalidad, en entidades que velen por sus intereses morales y materiales de carácter general y común a la profesión, a saber: la Federación Nacional de Asociaciones de la Prensa y las Asociaciones de la Prensa. La 2.ª vincula estas entidades a la Organización sindical con pleno respeto a su autonomía funcional y con independencia patrimonial, a través de los respectivos Sindicatos provinciales de Papel, Prensa y Artes Gráficas. La 3.ª concede a las Asociaciones de la Prensa la personalidad jurídica correspondiente a las Asociaciones profesionales o Agrupaciones profesionales integradas en el Sindicato correspondiente y excluidas, por tanto, del Decreto que regula el derecho de Asociación de 25 de enero de 1941, y determina los fines de las mismas. La 4.ª dispone que las Asociaciones de la Prensa ajustarán sus respectivos reglamentos particulares a los Estatutos de la Federación, correspondiendo su aprobación a la Delegación Nacional de Sindicatos. Y la base 5.ª dice que, en régimen de autonomía, su funcionamiento económico-administrativo, la formación y competencia de sus órganos representativos y el procedimiento electoral de designación de los mismos habrá de regularse de acuerdo con las normas generales vigentes en la Organización Sindical, con las adaptaciones inherentes a su peculiar naturaleza. También dispone esta

solución traslada la calificación del plano en que el Registrador la centra (Ley de Asociaciones) al plano de la legislación sindical (Sindicatos profesionales), y decide que, aunque la escritura no fuese muy correcta, los documentos presentados son no sólo suficientes para subsanarla en cuanto a la naturaleza de la Asociación, sino también justificativos de su capacidad y representación dentro de la legislación que se estima aplicable.

Los Vistos de las Resoluciones detallan las disposiciones principalmente tenidas en cuenta para determinar la inclusión de la Asociación de la Prensa en la Organización Sindical (4).

Están dedicados a perfilar el verdadero *status* jurídico de la Entidad vendedora los Considerandos primero y sexto al décimo de la primera Resolución y quinto al duodécimo de la segunda. De la primera resulta que si bien la Asociación de la Prensa de Madrid surge por Real Orden de 10 de febrero de 1905 como Asociación benéfica particular sobre la que el Gobierno no ha de ejercer más función que la de policía de velar por la higiene y la moral pública, posteriormente (Orden de 16 de julio de 1962) se integra en la Federación Nacional de Asociaciones de la Prensa, como Organización profesional sindical, y como tal no sujeta a inscripción en el Registro General de Asociaciones, sino en el de Entidades Sindicales (Ley de 17 de febrero de 1971), por lo que no deben serla aplicables las normas de la Ley de Asociaciones sobre quórum de asistencia, existencia de Censor en la Junta directiva, etc., resultando, por el contrario, cumplido el requisito de ser extraordinaria la Junta que acuerde la venta de inmuebles exigida por los Estatutos de la Asociación.

En la Resolución segunda la cuestión básica queda resuelta en los Considerandos dichos, decidiendo sobre los cuatro defectos resultantes de la tercera nota de calificación en la siguiente forma:

Respecto al defecto de falta de justificación de que la convocatoria de Asamblea extraordinaria contenía en el orden del día la concreción del asunto a tratar tal como resultó (venta con pacto de retro del edificio Palacio de la Prensa) estiman (Considerandos quinto al séptimo), no sin cierta benevolencia, que la certificación del Secretario aportada demuestra que la convocatoria informaba a los asociados de la importancia del acuerdo que se pretendía adoptar al hablar de la formalización del crédito de hasta 500 millones de pesetas en negociación.

Respecto al de no justificarse el quórum de asistencia se estima innecesario por haberse tomado el acuerdo con unanimidad de asistentes en segunda convocatoria (artículo 22 del Reglamento de Régimen Interior).

Los cuatro últimos Considerandos, partiendo de la diferencia entre Sindicatos y Organismos sindicales, de un lado (Corporaciones de derecho público), y Organizaciones profesionales sindicales de origen voluntario, como son las Asociaciones sindicales a las que las de la Prensa pertenecen (personas jurídicas de derecho privado), de otro lado, resuelve que estas segundas no necesitan ni la autorización ministerial ni la subasta pública

---

Orden que la Federación elevará a la Dirección General de Sindicatos, a través del Sindicato Nacional del Papel, Prensa y Artes Gráficas, la propuesta de Estatutos y Reglamento, a que se refiere la base 4.ª, para su aprobación.

(4) Instrucción de Beneficencia particular de 14 de marzo de 1899 (art. 3.º), Ley de Asociaciones de 24 de diciembre de 1964 y en especial su Disposición Adicional 1.ª, y Decreto de 20 de mayo de 1965; la Ley Sindical de 17 de febrero de 1971, el Decreto de 9 de noviembre de 1972 sobre Organizaciones profesionales sindicales, el de 29 de marzo de 1973 conteniendo el Reglamento General de los Sindicatos y el de 5 de abril de 1974, y la Orden de 17 de julio de 1973 sobre régimen económico-administrativo sindical.

para los actos de disposición de sus bienes (prevalencia del Decreto de 9 de noviembre de 1972 sobre la Orden de 17 de julio de 1973).

La explicación de que el Registrador y la Dirección llegasen a consecuencias muy distintas partiendo de las mismas disposiciones puede estar no sólo en la abigarrada y profusa normativa sindical, sino también en que la Dirección posiblemente tuvo más en cuenta el nuevo artículo 3.º del Código civil, que ordena aplicar las normas en relación con la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, y precisamente en el período de tiempo relativamente largo en que se desarrollaron los dos sucesivos recursos la realidad sindical estaba sufriendo profundas alteraciones. No cabe opinar aquí sobre si dicho artículo del Código puede desembocar en una aplicación de la Ley excesivamente libre; tampoco sobre si, en el caso concreto, Registrador y Dirección tuvieron en cuenta dichas alteraciones para cada uno de los puntos concretos que se discutían. Repetimos que el tema fundamental del recurso ha perdido interés general, tanto si lo referimos en concreto al *status* jurídico de la Asociación de la Prensa de Madrid como si lo extendemos por analogía a otros supuestos de Entidades a caballo entre las Asociaciones tradicionales y las Entidades sindicales (institucionales o de promoción voluntaria), encuadradas en la Organización Sindical, cuya evolución y desaparición se inicia con la Ley de 1 de abril de 1977 y continúa con los Decretos de 22 de abril y 2 de junio de 1977, etc.

II. La comparecencia de las personas jurídicas. La voluntad negocial de la persona jurídica se manifiesta ante Notario, a través de una persona física que comparece y otorga como representante o como órgano de aquélla. No es necesario que hagamos ni la exposición ni la crítica de los artículos 156, 6; 164, 165, 166 y 173 del Reglamento Notarial. Su insuficiencia queda demostrada por el hecho de que esta materia es una de las menos sedimentadas en la práctica notarial, y en la que es muy frecuente que los datos sobre personalidad, capacidad, representación, etc., sean unas veces excesivos y otras insuficientes. Las múltiples figuras de personas jurídicas de derecho público y de derecho privado, cada una con normativa legal distinta, órganos diferentes, procedimientos múltiples de formación de la voluntad colectiva y de la atribución de dicha voluntad a la persona que ha de comparecer, hace que muchas veces tanto el Registrador como el Notario duden.

En nuestro caso, la dificultad surgió de una insuficiente indicación de la compleja normativa, además de compleja, cambiante, a que estaba sujeta la Asociación de la Prensa de Madrid en la fecha del otorgamiento. En la escritura se la califica como Institución reconocida como de beneficencia particular por Real Orden e inscrita en el Registro correspondiente del Ministerio de la Gobernación. Después, una serie de documentos complementarios la tipifican como Entidad sindical; los detalles han quedado expuestos e insistimos en que el supuesto concreto, no sólo por su complejidad, sino por haber desaparecido actualmente su interés, no va a ser tratado en este comentario, sino como medio de abordar el que sí puede tener interés permanente: si las insuficiencias o inexactitudes de la escritura en relación con el tipo, características y normativa reguladora de la persona jurídica contratante, aun cuando no impliquen incumplimiento de los preceptos reglamentarios citados, en cuanto pueden producir incertidumbre en la calificación de las facultades del representante, deben ser

necesariamente subsanadas por otra escritura de subsanación o rectificación o pueden ser subsanadas o suplidas por documentos complementarios. En nuestro caso, parece que no sólo había excesiva concisión al identificar la persona jurídica y su encuadre legal, sino cierta inexactitud.

El segundo Considerando de la Resolución primera reconoce como cuestión fundamental la de si hacía falta rectificar la escritura o era suficiente aportar documentos complementarios y aclaratorios que viniesen a justificar el verdadero *status* de la Entidad contratante.

El tercer Considerando reconoce que en la escritura se dijo que la Asociación de la Prensa de Madrid es una Institución de beneficencia particular inscrita en el Registro del Ministerio de la Gobernación, y, en cambio, se omite toda referencia a su encuadre en el régimen sindical y su sometimiento al Decreto de 9 de noviembre de 1972; pero el Considerando cuarto, el fundamental para el fallo, afirma que no cabe rechazar los documentos presentados y no tenerlos en cuenta para calificar porque el Registrador no niega su fehaciencia y estimó el defecto subsanable, por lo que habiendo sido aceptado por la otra parte contratante la formalización de la escritura en la forma en que se redactó, se está en una situación análoga a la contemplada por el artículo 166 (debe leerse 146) del Reglamento Notarial. Por lo tanto, los documentos no debieron ser rechazados.

Acaso la doctrina de este Considerando cuarto no deba generalizarse mucho y puede resultar peligrosa fuera del caso contemplado. Pero lo cierto es que la insuficiencia de los preceptos reglamentarios que antes citamos queda demostrada por las vacilaciones y casi contradicciones que pueden observarse en los Considerandos tercero, cuarto y último de la resolución primera, especialmente en este último, que, de un lado, parece contener levísima amonestación al Notario, cuando dice que el buen criterio de suprimir cláusulas farragosas no puede llevarse al extremo de que por razones de brevedad y economía se omitan circunstancias esenciales o de interés el que consten en la escritura (aunque puedan ser completadas con otros documentos), y de otro lado, dice que no cabe afirmar que ha habido error en la comparecencia del vendedor, que el fedatario no infringió precepto alguno y que los documentos aportados no han producido ninguna modificación subjetiva del compareciente, sino una concreción o desarrollo de los datos relativos a su *status* jurídico. Repetimos que doctrina tan benevolente con los documentos complementarios (modificativos ?) de la escritura no debe generalizarse en exceso.

Cuando acusamos esta insuficiencia reglamentaria no desconocemos las dificultades para que el artículo 165 y los concordantes del Reglamento Notarial describiesen mejor las circunstancias necesarias para perfilar la clase o tipo de persona jurídica compareciente, su encuadre legal y su *status* jurídico de capacidad y representación de forma suficiente para que el juicio de capacidad del artículo 167 no resulte hecho en vacío y la calificación registral de las facultades del órgano o representante compareciente sea posible. Tales dificultades surgen en cuanto se piensa en la multiplicidad de tipos de personas jurídicas existentes, la anárquica normativa de muchos de ellos y los continuos cambios de tal normativa. De todas formas, bueno será no ser tacaño al interpretar el artículo 156 del Reglamento Notarial, cuando exige «las circunstancias que identifiquen a las personas sociales»...

El Registrador, en la primera nota, no considera insuficientemente iden-

tificada la Asociación vendedora ni dudosa su naturaleza y encuadre legal, sino que, considerando que la escritura es suficientemente expresiva de tratarse de una Asociación sometida a la Ley de 24 de diciembre de 1964, suspende por una serie de defectos basados en dicha Ley y su Reglamento y manifiesta que no se han tenido en cuenta los documentos por no ser subsanatorios de defectos, sino modificativos del elemento subjetivo del acto inscribible, de manera que sus datos deberán resultar de documento público otorgado por todos los intervinientes. Por el contrario, la Dirección entiende que los documentos aportados debieron ser tenidos en cuenta y estimados suficientemente subsanatorios de la insuficiente identificación de la persona jurídica asociacional vendedora, y demostrativos de no existir los defectos señalados (falta de justificación de la inscripción en el Registro de Asociaciones, del carácter extraordinario de la Junta general, del quórum de asistencia y votos favorables y de la intervención del Censor), por no ser aplicable la normativa en base a la cual procedían tales justificaciones.

Una vez más, la Dirección General recurre a razones de economía procesal para proceder de esta manera, pues lo cierto es que, sin apoyarse en éstas, debía haber dado por finalizado el recurso, devolviendo el expediente para nueva calificación en que se tuviesen en cuenta todos los documentos aportados, como indica el Considerando quinto, después de decidir en base a los Considerandos segundo, tercero y cuarto que, a pesar de la omisión de la escritura, tales documentos podían y debían tenerse en cuenta en la calificación. En lugar de esto, las dichas razones de economía procesal llevan a la Dirección a rechazar en los seis últimos Considerandos los defectos expuestos por el Registrador.

Pero al proceder la Dirección de esta manera estaba abriendo la puerta a un futuro recurso, pues de nada servía rechazar los defectos puestos por el Registrador, partiendo de que la Asociación vendedora estaba sometida a la Ley de 24 de diciembre de 1964 y su Reglamento, como se rechazan en dichos seis últimos Considerandos, porque era imposible, o al menos difícil, prever los defectos nuevos que el Registrador podía encontrar en base a la compleja legislación sindical alegada por los referidos documentos, y tampoco era posible prohibir al Registrador que hiciese uso del derecho que le concede el artículo 127 del Reglamento, ni siquiera amenazarle con la sanción disciplinaria del mismo, pues no era incorrecto centrar la primera calificación en la escritura que ninguna referencia hacía a dicha legislación sindical. Y así ocurrió: apenas presentado nuevamente el documento se le puso la nota con los nuevos defectos observados desde la perspectiva de la Asociación dibujada por la Resolución.

El Vistos de la Resolución primera reseña dos Resoluciones: la de 23 de junio de 1905 y la de 30 de julio de 1917.

La de 1905 se cita, al parecer, sólo en relación con el segundo defecto de la misma, consistente en no acreditarse en forma legal, con arreglo al artículo 37 del Código civil, la capacidad de la compareciente como representante de la Conferencia de San Vicente de Paúl de Vitigudino, aunque había sido designada para comparecer por su Junta general, según certificación expedida por la Secretaría con referencia al Libro de actas. De la Resolución no resulta claro si la escritura llevaba unida o no la indicada certificación, pues parece que el Registrador terminó por inscribir con una instancia de la Presidenta, a la que, también según parece, se acom-

pañaba sólo la escritura cuya inscripción se había denegado. El Considerando correspondiente se limita a decir que el artículo 5.º de la Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos sujetos a Registro establece que cuando alguno de los otorgantes concurre en representación de una sociedad se exprese esta circunstancia, designando, además de las relativas a la personalidad del representado, el nombre de dicha entidad, su domicilio y el título del cual resulta la expresada representación, requisitos cumplidos en el documento de que se trata, sin que esto obstara para que si el Registrador no estima bastante justificada la personalidad de la otorgante habría podido exigir la presentación de documentos complementarios.

La Resolución de 30 de julio de 1917 difiere bastante de la solución dada por la de 16 de septiembre de 1977. En una escritura de hipoteca en la que el acreedor hipotecario, la Caja Rural de Ahorros y Préstamos de Artá, aparecía representada por su Vicepresidente, se insertaba copia de un acuerdo de la Junta general nombrando al compareciente Vicedirector o Vicepresidente de su Consejo, copiándose también el artículo de los Estatutos que autoriza al Presidente para llevar la representación de la Caja en todos los asuntos y contratos y para delegar en el Vicepresidente sus atribuciones verbalmente o por escrito, afirmando el Notario haber comprobado la existencia de tal delegación con el oportuno documento. El Registrador suspendió en tanto no se acompañasen los Estatutos o se justificase debidamente la capacidad de la referida Caja. El Presidente de la Audiencia confirmó la nota, fundándose en que en todo caso se desconoce si la Caja Rural contratante es de las especificadas en el número 1 de la Ley de 30 de junio de 1887 o de las que se hallan exceptuadas de las disposiciones de la misma por proponerse un objeto meramente civil o comercial, ya que la denominación no es dato suficiente para distinguirlas, necesitando el Registrador saber la naturaleza de tal sociedad para determinar la validez de los actos y contratos que realice y la forma de su representación, añadiendo que el Vicepresidente debía demostrar que el Presidente tenía a su vez facultades para realizar el contrato. La Dirección confirmó el Auto presidencial basándose principalmente en que para calificar la capacidad de las «personas jurídicas de naturaleza colectiva» es necesario determinar, además de su nombre, las circunstancias que den a conocer su objeto o fin para que fueron creadas, insertando los artículos correspondientes de sus Estatutos, así como los que se refieran a acreditar la representación de quien comparece a nombre de dichas personas. Vemos cómo esta Resolución, más que favorecer la solución dada en los recursos que comento, más bien da fuerza a la postura del Registrador del número 5 de Madrid.

En relación con la duda de si cualquier inexactitud o insuficiencia en la comparecencia de una persona jurídica a través de su representación u órgano, al indicar su clase y normativa aplicable, es defecto que no cabe subsanar con documentos fehacientes complementarios, el Vistos de la primera Resolución cita el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y el 34 de su Reglamento. Basta su lectura para comprender cuán poco ayudan para resolver la duda. Algo más sirven los artículos del Reglamento Notarial citados en el Vistos de la misma, pero tampoco la acallan por completo. Menos aún puede solucionarla el casi inútil artículo 110 del Reglamento Hipotecario.

Posiblemente sea necesario para calibrar la naturaleza del defecto distinguir entre la inexactitud y la insuficiencia (*error in comitendo* y *error in omitendo*); pero no podemos entusiasmarnos con este criterio diferenciativo, porque no será fácil en muchos casos precisar cuándo una carencia de datos en la escritura puede ser insubsanable totalmente, insubsanable sin otra escritura de rectificación o subsanable mediante documentos fehacientes. Por otra parte, tales incertidumbres no son sólo exclusivas en el campo de las personas jurídicas, sino que pueden surgir en cualquier persona contratante y también en la determinación del elemento objetivo del acto inscribible (descripciones de fincas, carácter de la cosa objeto del acto, etc).

III. Otro problema interesante, planteado principalmente en el segundo recurso, pero que se comprende mejor analizando conjuntamente ambos, es el de la excepción dilatoria de recurso gubernativo resuelto, como el recurrente dice, que de existir nos conduciría a un pleno paralelismo con la excepción de cosa juzgada formal del proceso civil. Innecesario decir que este problema es inseparable de la interpretación del artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

Gran parte del escrito del recurso segundo está dedicado a esta cuestión, cargando las tintas en su alegato contra la posibilidad de poner nuevos defectos después de revocada la nota, en base al artículo 127 del Reglamento, que interpreta tan restrictivamente que llega a mantener que sólo debe ser aplicable en el supuesto de cambio de titular del Registro. Pero no es necesario glosar su alegato ni la contestación del Registrador en su informe, justificando la presentación de los nuevos defectos que en el caso concreto no pudieron ser puestos en la primera nota, en la cual se operaba con el enmarque legal de la Asociación vendedora que resultaba de la escritura.

El problema de la excepción de recurso gubernativo resuelto es despejado con excesiva sencillez en el segundo Considerando de la Resolución segunda. El artículo 127 admite excepcionalmente que el Registrador emita nuevos juicios calificativos y alegue defectos no señalados en la nota recurrida y revocada y para evitar el abuso de esta facultad que podría convertir la función registral en una actividad sin fin, establece como contrapunto el mismo precepto, la corrección disciplinaria si procediere. No procede aquí emitir juicio sobre si en lugar de tan pragmático Considerando cabía entrar en un análisis más profundo del precepto reglamentario, coordinándolo con otros del mismo Reglamento para perfilar una doctrina más completa sobre el valor que la Resolución de la Dirección tiene respecto a la calificación definitiva del caso concreto, previa la comparación y diferenciación del recurso gubernativo con el proceso judicial y con el procedimiento administrativo general.

Resulta difícil defender la existencia de tal excepción de recurso gubernativo resuelto en el sentido absoluto de estimar que el Registrador no puede alegar defectos nuevos, pues en el sentido relativo de no poderse insistir sobre los defectos o motivos anteriores es indudable que tal excepción sí existe. La discusión sobre si los defectos son realmente nuevos o no tendrá, naturalmente, que ser objeto del segundo recurso, por lo cual hay que estimar que, en principio, no hay tal excepción.

Esto ha sido reconocido así tradicionalmente. MORELL (5), al glosar el artículo 127 (antes 132), aconseja examinar siempre el título con todo detenimiento «para no verse en el caso de que, al ordenársele la inscripción, encuentre en un examen más detenido o profundo nuevas faltas» que le obliguen a suspender de nuevo o a denegar, ya que, aunque puede hacerlo, puesto que para ello le faculta el precepto, se expone a ser corregido disciplinariamente. A continuación, sin excluir otros, señala dos casos en que no procede la corrección: el de que los nuevos defectos o motivos los exponga Registrador distinto, ya que no puede imponérsele como firme y definitiva una calificación en la que no intervino, ni corregirse por consignar defectos que no pudo apreciar, y el de que el nuevo defecto proceda exclusivamente del Registro, porque el Registrador examina en primer término sólo el título (6).

No podemos olvidar tampoco que existe cierta contradicción en la regulación reglamentaria del contenido y efectos de la Resolución de la Dirección (y del Auto del Presidente de la Audiencia, en su caso). De un lado, se dice que sólo pueden ser discutidas en el recurso las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (artículo 117), y a esta norma se la suele dar sentido amplio, como dirigida a éste y a la misma Dirección (o Presidente); se dice también que la Resolución debe ser congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento (art. 118), y, por último, que el Registrador puede alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior (art. 127). De todo ello hay que deducir que el ámbito de la Resolución (o del Auto no apelado) queda reducido a los defectos y motivos contenidos en la nota y que fuera de este ámbito nada se ha resuelto ni decidido. Pero, por otro lado, la Resolución debe ordenar, denegar o suspender la inscripción (art. 118), y nada nuevo descubrimos si recordamos que gran parte de las Resoluciones de la Dirección, especialmente las antiguas, cuando son favorables al recurrente, más que revocar el defecto o defectos de la nota, lo que hacen es revocar la nota en cuanto a su pronunciamiento básico y general de denegar o suspender la inscripción. Además, en muchos casos, el fallo se limita a la afirmación general y absoluta de hallarse extendida la escritura con arreglo a las formalidades y prescripciones legales, o bien a la también general y absoluta de declarar inscribible la escritura o documento. Se me dirá que las fórmulas de estilo del fallo final ni cabe separarlas de los Considerandos ni puede dárseles un valor absoluto contra la normativa reglamentaria; pero no cabe negar que son muchos los indicios de que la Resolución de la Dirección tiende a ser, cuando es contraria al Registrador y favorable al recurrente, una nueva calificación completa, última y definitiva, resultado de un examen total del documento y no mera resolución de una controversia entre partes sobre puntos concretos no siempre fáciles de aislar del contexto general del documento. Lo frecuente de aplicar el principio de economía procesal para entrar a decidir sobre aspectos o cuestiones no incluidas en la nota, tan frecuente como la postura contraria de indicar en los Considerandos que no se entra a resolver sobre tales o cuales cuestiones, por no haber sido objeto de controversia, indica que no

(5) J. MORELL Y TERRY: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, 1917, tomo 3.º, pág. 281.

(6) Distinto de la opinión de MORELL en este segundo caso, por mucho que beneficie al Registrador. Creo que, antes de poner la nota, la calificación ha de ser total con inclusión del examen del folio registral y de los defectos que de él puedan resultar. El examen aislado del título es insuficiente, e incluso hay casos en que el examen del folio desvanece obstáculos aparentes vistos en el título.

siempre es nítido el campo de lo irrevocablemente decidido por la Resolución, y el campo en sombra en el que, por no haberse entrado, queda a disposición del Registrador para poner nuevos defectos (7).

No niego que, en general, y en la duda, hay que inclinarse a favor de la posibilidad de alegar nuevos defectos sobre los que la Resolución nada ha dicho; pero debe calibrarse bien la posible culpa del Registrador en inscribir un documento con defectos no vistos ni antes del recurso, ni en el recurso, ni después del recurso, cuando la Resolución de éste contenía una declaración expresa de ser inscribible el documento o de estar extendido con arreglo a las formalidades y prescripciones legales. De todas maneras, la Dirección es cada día más cauta en sus frases finales de fallo, para no dar pie a interpretar la Resolución como resultado de una calificación completa por un superior, que cerraría el paso a nuevos defectos, pero que también exoneraría al Registrador de sus responsabilidades por inscribir el documento cuando en realidad contenía defectos no vistos.

IV. Como cuestión última, relacionada con la posibilidad del Registrador de acusar nuevos defectos o motivos de suspensión o denegación después de dictada Resolución favorable al recurrente, vamos a tratar de la forma de actuar en esta segunda parte de la calificación.

Nos remitimos a los antecedentes de hecho para no entrar en repeticiones sobre la indignación que parece reflejar el escrito del recurso segundo, que estima encuadrable en el artículo 1.902 del Código la conducta del Registrador, poniendo inopinadamente nueva nota con defectos nuevos, cuando debían cumplir lo ordenado, y tampoco sobre la justificación del Registrador de su proceder, basada principalmente en que el artículo 127 no ordena poner los nuevos defectos en conocimiento previo del interesado ni abrir período alguno de alegaciones.

La Dirección trata de este tema en los Considerandos tercero y cuarto del recurso segundo, decidiendo que cuando el Registrador acusa defectos nuevos, no ventilados en el recurso precedente, debe dar cumplimiento a los artículos 105, 106, 433, 2, y 434, 1, es decir, que debe proceder de la misma manera que cuando encuentra defectos en la calificación normal primera y en concreto comunicar los nuevos, dando oportunidad para subsanarlos o para pedir nota de calificación en el documento. No resulta que el Registrador tuviese en cuenta estos preceptos ni procediese en esta forma; pero la Dirección entiende que hizo suyo el criterio expresado, ya que, en cierto modo, dio cumplimiento a dichos preceptos desde el momento que admitió nuevos documentos posteriormente y los tuvo en cuenta y a la vista para la redacción de la tercera nota complementaria de la segunda.

Aunque los Considerandos que tratan de este problema son totalmente razonables, creo que la cuestión de los plazos en que han de desarrollarse las actuaciones de la renovación de calificación con defectos nuevos y la subsanación de éstos no es tan sencilla y no queda totalmente resuelta con la invocación del artículo 97, apartado tercero, porque si el recurso fue enablado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, con miras a no perder la prioridad que éste concede al documento, no hay que perder

(7) Por otra parte, no cabe negar que el mismo Reglamento contiene un precepto que admite la posibilidad de que la Resolución decida que procede practicar la inscripción por no adolecer el título de defecto alguno. En tal caso el Registrador extenderá el asiento solicitado previa presentación de los documentos correspondientes. La coordinación de este apartado final del artículo 126 con el 127 no es tampoco pacífica.

de vista el artículo 66 de la Ley y que el referido plazo de vigencia empieza nuevamente a correr desde la Resolución definitiva, por lo cual el artículo 97 por sí solo es insuficiente para que las incidencias derivadas de los nuevos defectos no conduzcan a la pérdida de la prioridad derivada de la primitiva presentación.

ROCA dice que la legislación hipotecaria regula con cierta imprecisión la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación en el caso de interposición del recurso gubernativo; expone para establecer la normativa de este supuesto los artículos 66 de la Ley y 107, 2; 109, 111, 114 y 126 del Reglamento, principalmente, y termina afirmando que, además de la suspensión del plazo de duración del asiento de presentación, éste se prorroga hasta el máximo de quince días más, en la medida que sea necesaria por la vigencia del asiento de presentación, tanto para subsanar el defecto estimado subsanable por la Resolución (confirmando o no la calificación del Registrador) como también cuando se resolviese que el título es inscribible (art. 126) (8).

¶ Pero si esta normativa es algo imprecisa para el caso normal de finalización del recurso (el Registrador ha de inscribir o el interesado ha de subsanar), se hace notoriamente insuficiente para el supuesto de que el Registrador ponga nuevos defectos, pues entonces no sólo hay carencia de normativa reglamentaria, sino que en la práctica los plazos restantes de vigencia del asiento pueden resultar perentorios e insuficientes para que el interesado que ganó el recurso pueda subsanar los nuevos defectos o interponer el nuevo recurso. Pero igual puede ocurrir cuando antes de recurrir el interesado subsana defectos puestos y el Registrador alega otros nuevos, cosa al parecer posible en todo caso conforme al artículo 127 del Reglamento, antes y fuera de todo recurso. Por ello la facultad concedida por este precepto debe ser utilizada con gran cautela no sólo por la amenaza de la corrección disciplinaria, sino por el peligro que puede correr la prioridad sin culpa ninguna del posible perjudicado.

T. C. G.

(8) RAMÓN M.ª ROCA SASTRE: *Derecho hipotecario*, 1968, tomo II, págs. 204 y ss.