

La Sociedad Anónima ante el Registro de la Propiedad^(*)

SUMARIO: A) *Salutación.*—B) *Introducción. Ideas previas:* a) La «telecomparecencia». Clases de comparecencia: a') Comparecencia inmediata. b') Comparecencia mediata. c') Comparecencia remota (telecomparecencia). b) La calificación registral como calificación de tercer grado. c) La voluntad en las personas físicas y en las jurídicas. Las cuatro fases: 1.ª Formación. 2.ª Fijación. 3.ª Exteriorización. 4.ª Publicación.—C) *Los contactos entre la Sociedad Anónima y el Registro de la Propiedad:* a) El contacto indiferenciado. 1) Suplencia de la «incapacidad física» de la Sociedad Anónima. a') Persona idónea. b') Tiempo hábil. a'') Caso normal. b'') Casos patológicos. 1.º Actuación anterior al nombramiento o apoderamiento. 2.º Actuación posterior, pero anterior a la inscripción en el Registro Mercantil. 3.º Actuación posterior al cese: Cese del actuante. Cese del apoderado que apoderó (a su vez): Apoderado delegante. Apoderado transmitente. Cese del órgano social que nombró. 4.º Actuación posterior al cese, pero anterior a la renovación. c') Ambito propio. 2) Documentación: a') Para la exteriorización de la voluntad. La certificación: a'') Concepto. b'') Requisitos de fondo. a''') Referentes al autor. b''') Referentes al contenido. c'') Requisitos de forma. d'') Requisito para la eficacia registral. b') Para la formalización de la voluntad. Requisitos de la escritura. 1) Identidad. 2) Nacimiento. 3) Subsistencia. 4) Objeto social. b) Los contactos específicos. a') En el nacimiento. a'') Las aportaciones inmobiliarias. Cuestiones: 1.ª Valoración. 2.ª Especificación. 3.ª Revisión. b'') Contratos anteriores a la inscripción en el Registro Mercantil. c'') Las aportaciones disimuladas. b') En el desarrollo. c') En la extinción. a'') Enajenación de inmuebles. b'') Adjudicación a los socios.—D) *El Registro de la Propiedad como instrumento para contrarrestar la prepotencia de la Sociedad Anónima.*—E) *Conclusión.*

(*) Conferencia pronunciada en la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Granada en el Cursillo sobre Sociedades Anónimas organizado por dicha Cámara. Año 1972, por PEDRO AVILA ALVAREZ, Notario de Madrid Excedente y Registrador de la Propiedad de Madrid.

LA SOCIEDAD ANONIMA ANTE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

A) SALUTACIÓN

Ilustrísimo señor Presidente, señoras y señores:

Ya estoy otra vez en Granada «tierra soñada por mí» y por todos los que conociéndola, vivimos lejos de ella; y estoy en la tribuna de esta Cámara Oficial del Comercio y la Industria, de hermosa y arcaizante denominación y de hermoso y moderno contenido. Aquélla, la estancia en Granada, es siempre agradable; esto, el ocupar esta tribuna, es siempre honroso. Por ambas cosas, gozo y honor, tengo que dar las gracias a este querido señor Presidente y a estos directivos que me han elegido para la misión que en estos momentos estoy llevando a cabo.

Por cierto que, como a la niña del poeta, «una congoja al empezar me viene» y por ello quiero formular una pregunta en relación con esa elección. Habiendo en esta ciudad y sus aledaños, tantos Notarios ilustres, tantos Registradores competentes, tantos Letrados conocedores de los entresijos de las leyes ¿por qué se ha elegido para ilustraros sobre «La Sociedad Anónima ante el Registro de la Propiedad», a mí, a un modesto Registrador de la Propiedad de Madrid?

Como el Protocolo impide al señor Presidente tomar ahora la palabra para contestar a mi pregunta, yo mismo voy a daros la explicación: Se trata simplemente de lo que los juristas llaman *error in qualitate*. Yo adquiriré algún prestigio como Notario de Granada (no me tachéis de orgulloso porque no me refiero a un prestigio del otro mundo, sino para andar por casa), he escrito algún libro y he pronunciado algunas conferencias. Y todo ello ha dado la engañosa sensación de que hoy podría ilustraros brillantemente sobre el tema propuesto, razón por la que se me ha llamado.

Y como no me gusta hablar a humo de pajas, estoy dispuesto a demostrar que esa sensación es, en efecto, engañosa, y voy a hacerlo ahora mismo, a lo largo y lo ancho de esta conferencia.

En ella he de hacer esta aclaración previa: Se habla de reformas en relación con la Sociedad Anónima, con vistas, sobre todo, a determinados acontecimientos que se espera se produzcan. Pero en esta conferencia voy a hablar *yo y ahora*. Quiero decir que voy a exponer mi propia visión del tema propuesto, sin adornarme con plumas ajenas; y que voy a referirme a la situación actual porque respecto a posibles reformas puedo decir con

el poeta italiano *forse, un altro troverá con meglio estro*, alguien, o algunos, con más autoridad y competencia que yo, hablarán en este mismo ciclo de conferencias.

B) INTRODUCCIÓN. IDEAS PREVIAS

Por afectar a lo que luego diré, me interesa hacer previamente unas consideraciones generales sobre estos tres puntos:

- Lo que yo llamo la «telecomparecencia» (y perdonadme el neologismo);
- La calificación registral como calificación de tercer grado, y
- El proceso de formación de la voluntad en las personas jurídicas.

a) *La telecomparecencia*

¿En qué sentido puede hablarse de Sociedad Anónima ante Registro? Vamos a verlo.

Con esta palabra «telecomparecencia», no me refiero, claro está, a la intervención en la Televisión. Aquí está sucediendo que por la popularidad de este medio de difusión, se produce una absorción total del prefijo «tele» cargándolo del significado total del compuesto «televisión». Por esta razón, cuando para expresar mi idea tengo que acudir a dicha partícula, he de hacer esta aclaración, por otra parte innecesaria, dada la cultura de mis oyentes: me estoy refiriendo a la comparecencia remota, a distancia, por medio de documentos en cuya formación sí ha comparecido inmediatamente la persona jurídica. Porque en una terminología más o menos caprichosa, pero expresiva, yo distinguiría:

- a') Comparecencia inmediata. Es la comparecencia física ante una Autoridad, Notario o funcionario, de la persona natural por sí, y por analogía la comparecencia física de la persona natural que ostenta la cualidad de órgano de la persona jurídica.
- b') Comparecencia mediata. Es la comparecencia ficticia, simulada, supuesta legalmente, de la persona natural o jurídica, mediante la comparecencia física del representante de dicha persona.
- c') Comparecencia remota, a distancia o telecomparecencia, o por medio de documentos. Solamente en este sentido puede hablarse de la Sociedad Anónima ante el Registro. Esta comparece mediata o inmediatamente (por sus apoderados u órganos, respectivamente) ante Notario y por medio del documento producido con la intervención de éste, ante el Registro de la Propiedad.

Se dirá que hay algo de contradicción interna en esta terminología, puesto que la palabra comparecencia sugiere la idea de inmediatividad; pero también la palabra «pluma» sugiere la idea de ave y, sin embargo, mi estilográfica que también se llama pluma, no tiene relación alguna con tal animal; y por otro lado no encuentro palabra mejor para expresar estas tres posiciones que pueden adoptarse para la producción de determinados efectos jurídicos.

b) *La calificación registral como calificación de tercer grado*

El meollo de la actividad registral es, como sabéis, la calificación, el dictamen sobre la adecuación a la ley de los documentos presentados, labor ardua que contiene un cierto matiz de fiscalización y que como toda fiscalización resulta enojosa. Es nuestra indeclinable, indelegable e inaplazable función.

Pero yo siempre he abogado por un cambio de mentalidad que nos hiciese no cargar toda la carne en el mismo asador, sino considerar (tratóndose de Sociedades Anónimas) la calificación registral como una calificación de tercer grado, sin que esta denominación tenga, ¡por Dios!, el sentido peyorativo que deriva de su semejanza con la que se aplica a otras bien distintas intervenciones. Distinguiendo, por tanto:

— Calificación primera o de primer grado. Es la que corresponde al Presidente del Consejo de Administración o cargo similar, no sólo en la producción del documento, sino también en el documento producido. ¿Qué es o qué debe ser, sino su Visto Bueno? No sé si un juicio de veracidad, pero desde luego, un juicio, rudimentario si queréis, de legalidad.

— Calificación segunda o de segundo grado. Me refiero a la calificación notarial. En cierto sentido es aún más importante que la calificación registral porque cuando se produce estamos aún a tiempo de corregir y de evitar gastos y molestias inútiles. Por eso es también indeclinable. Sin duda se ejerce con toda competencia y capacidad, pero yo desearía una más rigurosa calificación notarial que dejara la registral desfavorable reducida a los puntos dudosos de interpretación de las normas.

— Calificación tercera o de tercer grado. La calificación registral como visto bueno del funcionario idóneo, antes de lanzar el documento a la producción, por la inscripción, de efectos frente a todos.

c) *La voluntad en las personas físicas y en las jurídicas*

Aquí necesitábamos un psicólogo que nos explicara cómo se forma la voluntad en las personas físicas. Pero a falta de él, para andar por casa

y a efectos de establecer un paralelismo con la voluntad en las personas jurídicas, yo distinguiría las cuatro fases siguientes:

- 1.^a Formación por un complicado mecanismo de estímulos y representaciones, dirigidos por la razón.
- 2.^a Fijación definitiva por la preponderancia de determinados factores.
- 3.^a Exteriorización o publicación para conocimiento de los extraños.
- 4.^a Formalización o publicación para conseguir los efectos que la ley liga a la observancia de la forma pública.

Claro que en las personas físicas, en la 3.^a fase ya se da forma a la voluntad: vgr., puede exteriorizarse por escrito privado. Pero aquí reservamos el término «formalización» para la dación de forma pública.

Pues bien: pasemos ahora a la persona jurídica, a la Sociedad Anónima, para observar aquellas cuatro fases.

Fase 1.^a, *de formación*. Aquí no se trata de la suma de las voluntades individuales de los socios que integran la Sociedad Anónima, sino de la voluntad preponderante de los socios (acuerdos de la Junta General) o de la voluntad preponderante del conjunto de personas a quienes la voluntad preponderante de los socios ha designado para ello (acuerdos del Consejo de Administración) o de la voluntad decisiva de la persona designada por dicha voluntad preponderante de los socios (decisiones del Administrador único).

Fase 2.^a, *de fijación*. Formada la voluntad en la S. A. se fija mediante la plasmación del correspondiente acuerdo en el Libro de Actas.

Fase 3.^a, *de exteriorización*. Mientras el acuerdo sólo consta en este Libro, podemos decir que permanece en la intimidad de la Sociedad Anónima (si es que las personas jurídicas pueden tener intimidad); para su conocimiento por otras personas es menester su exteriorización mediante la correspondiente certificación de cuyos requisitos he de ocuparme más adelante.

Fase 4.^a, *de publicación*. En determinados negocios jurídicos (bastante numerosos) la ley por la seguridad del tráfico y otras razones que no es del caso exponer ahora, no se contenta con que la voluntad se exteriorice en cualquier forma, sino que exige que adopte una forma pública, bien porque entienda que sin ésta no existe el negocio, bien porque sin aquélla no permita que éste alcance determinados efectos.

Y expuesto esto, voy a sacar sus consecuencias prácticas que han de servirnos para lo que luego diré, porque ya comprenderéis que no digo todo esto a humo de pajas, sino a humo de lo siguiente:

En el Registro de la Propiedad prima por lo general el negocio jurídico bilateral, con forma pública y producido en una determinada e indudable fecha (recordáis todos que nuestro lema es en cristiano «el primero en el tiempo, el mejor en el Derecho»). Pues bien, aquella exteriorización de la tercera fase ni da forma pública, ni liga la voluntad de la Sociedad Anónima, ni da prioridad en el tiempo. En efecto:

— No da forma pública, porque lo que confiere este carácter no es, claro está, lo clamoroso de la exteriorización, sino la intervención, en la forma, de un funcionario público (llámese Notario, Juez, Registrador, etc.) en quien el Poder Público delega a efectos de dación de forma. No cabe duda de que un acuerdo de la Sociedad Anónima «Compañía Telefónica Nacional de España» es más clamoroso, más conocido, más relevante, que el modesto contrato de compraventa de una parcela formalizado ante el Notario de Frechilla de Abajo, pero, no obstante, carece de las garantías y responsabilidades de que el Estado rodea la actuación de sus funcionarios.

— No liga la voluntad de la Sociedad Anónima, es decir no queda ésta ligada a efectos contractuales mientras aquélla no se formalice en la forma exigida por la ley en cada caso. Porque obsérvese que un contrato es una unidad inescindible y no la suma de dos medios contratos...

— No da prioridad en el tiempo porque su fecha no es auténtica, ya que no tenemos un funcionario público que nos dé fe bajo su responsabilidad civil, penal y disciplinaria, de la certeza de aquélla.

Me diréis que para este viaje no necesitábamos alforjas: que yo podía haber dicho que en determinadas instituciones los simples acuerdos sociales no tienen relevancia porque quien manda, manda. Pero por un lado ese resumen se parecería al del marido a quien su mujer a la vuelta del sermón le preguntó de qué había hablado el predicador: —Del pecado. —Y ¿qué dijo del pecado? —Que no era partidario de él. Y por otro lado, quería justificar por qué yo me llevo las manos a la cabeza cuando se pretende (y no sólo por indoctos) acreditar, por ejemplo, una ratificación de contrato por una Sociedad Anónima, mediante una certificación del acuerdo correspondiente sin más publicación de ningún género.

C) LOS CONTACTOS DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Expuestas estas ideas generales, voy a examinar estos contactos, que se producen, claro está, cuando la Sociedad Anónima, como cualquier persona física o jurídica, pretende obtener los beneficios que a cambio del cumplimiento de rigurosos requisitos en el tráfico inmobiliario, concede la legislación organizadora de tal Registro, legislación que vulgar e incluso teóricamente se conoce como «legislación hipotecaria». Porque así como al Registro Mercantil la Sociedad Anónima llega *para* ser, aquí llega *por* actuar en dicho tráfico.

Y voy a examinar tales contactos en los diversos momentos de la vida de la Sociedad Anónima, pero antes voy a exponer una serie de consideraciones comunes a toda clase de contacto, lo que a efectos de sistematización llamaré:

a) El contacto indiferenciado.

Aquí debo exponeros dos temas generales:

1) Suplencia de la «incapacidad física» de la Sociedad Anónima.

Ya supondréis que más que un lenguaje exacto, estoy empleando un lenguaje aproximativo cuando hablo de «incapacidad física» de la Sociedad Anónima. Pero creo que nos entendemos suficientemente. Pues bien: cuando la Sociedad Anónima entre en contacto con el Registro, el Registrador ha de examinar si esa incapacidad se ha suplido:

- Por persona idónea,
- En tiempo hábil y
- En ámbito propio.

Vamos a verlo:

- #### a') Persona idónea.
- No pueden darse normas generales para determinar esa idoneidad porque depende de las circunstancias del régimen de la Sociedad Anónima de que se trate. Unas veces la persona indicada será el Administrador único, otras el Presidente del Consejo de Administración, otras uno, varios o todos los Consejeros, otras un apoderado, etc. Lo que sí debe distinguirse por los distintos efectos y repercusiones, es el órgano y el representante, o en otra terminología la representación orgánica y la inorgánica. No es de este lugar exponer las discusiones doctrina-

les sobre el órgano de la Sociedad Anónima, pero a nadie se le oculta, sin meterse en aquéllas, que no guarda analogía el Presidente del Consejo de Administración de una Sociedad Anónima con el Procurador de los Tribunales que representa a aquélla ante éstos, esporádica o constantemente, o con la persona a quien se apodera para la compra de una finca o de un sinfín de fincas.

- b') Tiempo hábil. Se dirá que este problema está englobado con el anterior porque si una persona idónea actúa en tiempo inhábil, deja de ser idónea. Concedido. Pero aquí quiero referirme a: en qué tiempo ha de actuar la persona idónea para que su actuación produzca todos sus efectos y cuáles son los efectos que produce la actuación de la persona normalmente idónea, en tiempo inhábil.
- a'') Caso normal. Actuación del órgano o representante en el tiempo comprendido entre la inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de aquél o del poder de éste (si es inscribible) y el cese del órgano o revocación del poder. Aquí no cabe duda de que se producen todos los efectos propios de la actuación, y esto, claro está, aunque el documento en que aquélla cristalice no llegue al Registro de la Propiedad hasta después de transcurrido dicho tiempo. El acto se independiza del actor y las vicisitudes físicas o jurídicas de éste no repercuten en aquél.
- b'') Casos anormales o patológicos. Son tantos los supuestos y distinguos que hay que hacer, que si este capítulo fuera un disco (en lugar de un rollo) lo dedicaría a mis compañeros juristas «que me están escuchando». Espero, no obstante, que resulte práctico para muchos. Los aludidos casos anormales son los siguientes:

1.º Actuación del órgano o representante, anterior al nombramiento o al otorgamiento del poder, respectivamente. Aquí la actuación no es eficaz y el documento en que cristaliza ha de ser ratificado, bien por otro órgano o representante de la Sociedad Anónima, bien por el mismo actuante con posterioridad al nombramiento u otorgamiento del poder. Este nombramiento u otorgamiento por sí solos no purifican la actuación extemporánea. Y no se diga que se trata de sutilezas teóricas, porque basta para deshacer esta objeción una consideración práctica: cuando el pseudo representante, orgánico o inorgánico, actuó, no se había introducido aún en la administración de la Sociedad y, por tanto, no estaba en condiciones de apreciar si su actuación (vgr., el contrato celebrado) era o no conveniente para aquélla; con el nombramiento ya está en condiciones de

apreciarlo y es entonces cuando ha de manifestar su decisión al respecto, es decir, ratificar o no el contrato, sin perjuicio de su responsabilidad, frente al otro contratante, en caso de no ratificación.

2.º Actuación posterior a la designación o nombramiento, pero anterior a la inscripción de éstos en el Registro Mercantil. Aquí la solución es la contraria del caso anterior. La inscripción en el Registro Mercantil no es constitutiva y, por tanto, el nombramiento es eficaz desde que se produce, como es eficaz la actuación del nombrado. Así viene a proclamarlo el artículo 72 de la Ley de Sociedades Anónimas.

3.º Actuación posterior al cese. Hay que distinguir según que el cese sea del mismo actuante, del apoderado que a su vez apoderó al actuante o del órgano de quien procede la designación del actuante. Comprendo que esto parece un galimatías, pero no lo es; yo sólo os pido un poco de atención para suplir las deficiencias de mi exposición. Veamos, pues, los tres casos dichos:

— Cese del mismo actuante. En este caso la solución es clara: la actuación es nula porque el órgano que cesa no es ningún funcionario que conserve sus derechos pasivos o facultades honoríficas. Y conste que éste no es ningún supuesto académico, sino un caso que se produce en la práctica con más frecuencia de la deseada. Todos sabéis que los nombramientos y ceses así como los plazos legales de vigencia de los nombramientos no se controlan muchas veces con cuidado, produciéndose anomalías como la que expongo.

— Cese del apoderado (es decir, revocación de su poder) que a su vez apoderó al actuante. Hay que subdistinguir según que ese apoderado haya delegado su poder o facultad representativa en el actuante (en cuyo caso la actuación de éste, posterior a aquel cese, es nula, puesto que sus facultades penden de las vicisitudes de las facultades del que se las confirió) o haya transmitido al actuante el poder que él tenía, en cuyo caso en realidad no cabe hablar de aquel cese, porque la revocación ha de hacerse al actuante y no al apoderado puesto que éste transfirió el poder que tenía. En este último subcaso, si el poder estaba conectado con un plazo de vigencia, parece que el apoderado puede infringir ese plazo sin más que transmitir el poder, en las proximidades de la expiración, a un testaferro que seguirá utilizándolo después de aquel plazo. Pero este evento escapa al control del Registrador: se tratará de un caso más de abuso de confianza por el apoderado, cuyas consecuencias debe soportar y corregir judicialmente, la sociedad poderdante.

— Cese del órgano social del que procede el nombramiento. La actuación posterior del nombrado es eficaz. Quiero decir que el nombramiento es firme y no pierde su firmeza por el cese del órgano del que procede.

Los negocios bilaterales o unilaterales celebrados por éste no se vienen abajo por su cese: lo contrario sería la muerte de la seguridad en el tráfico jurídico.

4.º Actuación posterior al cese legal y anterior a la renovación. Este es otro caso que se produce frecuentemente en la práctica por las razones expuestas. El actuante ha cesado legalmente como órgano por transcurso del plazo estatuario o del plazo de cinco años que para el primer nombramiento establece el artículo 72 de la Ley de Sociedades Anónimas; pero no ha cesado, de hecho, porque es voluntad de todos prorrogar o renovar su nombramiento. Pero ocurre que entre la expiración de aquel plazo y el acuerdo de renovación transcurre un lapso de tiempo (aun considerando que el plazo dura hasta la primera Junta General que se celebre) durante el cual el cesante actúa. Aplicando lo hasta ahora dicho no cabe duda que tal actuación ha de ser ratificada como en el primer supuesto patológico considerado.

Todo esto demuestra que la actuación del Registrador frente a la Sociedad Anónima para controlar este primer punto, no puede ser ligera. Y ante tantos distinguos como hay que hacer e hipótesis que considerar, temo que remedéis al joven del Evangelio que ante las dificultades del matrimonio exclamó: «Si tal es la condición del hombre, más vale no casarse.» «Si tal es la tarea del Registrador, más vale no serlo.» Pero os diré que la tarea, como todas las que implican llevar la paz y la seguridad a las relaciones humanas, es grata y que los juristas «hacemos derecho» como los poetas poesía, con el dolor inherente a toda fecundidad, pero casi intuitivamente, sin analizar los procesos y medios, como Monsieur Jourdain, el personaje de Molière, que hablaba en prosa sin darse cuenta...

c') Ambito propio. ¡Cuánto tardan en calar en el pueblo las novedades legislativas! En este punto sucede con las modas lo contrario que en el vestir femenino. En éste, las modas, sobre todo cuando son generosas en sus «enseñanzas», se propagan casi instantáneamente a toda la nación; ¡qué digo a toda la nación!, ¡al mundo entero, excluidos quizá, Alaska, los Polos y similares! En cambio, las modas legislativas tardan años y hasta lustros en ser recibidas. Digo esto porque la Ley de Sociedades Anónimas, para la determinación de las facultades de los Administradores, abandonó las reglas del mandato y la representación para acogerse al sistema germánico o de inspiración germánica, de determinación de aquellas facultades por el objeto social; y, sin embargo, en la inmensa mayoría de los Estatutos y Escrituras vemos una interminable retahíla de facultades del Consejo de Administración, como si éste fuese un apoderado cualquiera de la Sociedad Anónima y no el órgano a quien por ley corresponde la realización de todos los actos comprendidos en el giro o

tráfico de la empresa. Así, pues, el Registrador tiene que examinar, no si el acto realizado por el Administrador está comprendido en aquella re-tahíla, sino si encaja en el giro o tráfico de la empresa. Si dirá que la fórmula legal española no es perfecta, pero no cabe duda de que en muchos casos el Registrador tiene en el artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas una guía segura para determinar si el Consejo de Administración o el Administrador, en general, actúa dentro del ámbito propio de su competencia.

2) Documentación.

Ya he dicho que el contacto entre el Registro y la Sociedad Anónima se produce por medio de la persona física, representante orgánico o in-orgánico de aquélla, a través de la correspondiente documentación. Por eso es necesario ahora examinar esto y voy a hacerlo con referencia a dos de las fases antes analizadas, porque las otras dos no interesan a estos efectos.

a') Documentación para la exteriorización de la voluntad (la certificación).

Cuando se trata de un órgano unipersonal, esa voluntad puede exteriorizarse verbalmente (vgr.: Administrador único, Presidente o Consejero-Delegado con facultades decisorias, etc.). Pero cuando, lo que es más frecuente, se trata de un órgano pluripersonal, la voluntad sale al exterior mediante certificación del correspondiente acuerdo de Junta, Consejo o Comisión. Esto nos lleva al estudio de tal certificación, de la que quiero exponer un concepto, los requisitos de fondo, los de forma y un último requisito para la eficacia registral.

a'') Concepto. Yo definiría la certificación, que para muchos de vosotros es el pan vuestro de cada día, como la reproducción total o parcial, del acta del acuerdo de Junta, Comisión o Consejo, garantizada en su veracidad por el Secretario de aquéllos, mediante su firma, y en su legalidad por el Presidente de los mismos con la suya, precedida de la expresión «Visto Bueno». Un análisis detenido de este concepto, me llevaría un tiempo del que no dispongo, por lo que prescindo de hacerlo.

b'') Requisitos de fondo.

a''') Referentes al autor.

El autor ha de serlo el Secretario del órgano social que ha tomado el acuerdo, o el Vicesecretario de este órgano, nombrados legal, reglamentaria o estatutariamente. Pero no el llamado Secretario en funciones, accidental o suplente. Quiero decir que si no hay nombrado Vicesecretario que supla al Secretario, la certificación no puede ser expedida, como a veces ocurre, por «el primero que pille» (y perdonadme lo vulgar de la expresión), sino por el que al efecto se nombre por el órgano pluripersonal de que se trate, sin que baste al efecto el Visto Bueno del Presidente, porque éste puede acreditar la idoneidad del firmante, pero no atribuir facultades certificantes a quien no las tiene.

Y lo mismo hay que decir de la suplencia del Presidente si no hay nombrado Vicepresidente. Pero bien entendido que la intervención del Presidente no es de autoría, sino un añadido a la certificación. Esta descansa en la responsabilidad civil y penal del Secretario en caso de falsedad; y el Visto Bueno del Presidente viene a garantizar, como antes decía, la legalidad de la certificación, es decir, que está expedida por la persona a quien corresponde expedirla y con las formalidades requeridas.

b''') Referentes al contenido. La certificación ha de contener:

- 1) Referencia al autor, referencia que no será sustancial, pero que con los modernos fenómenos de las firmas en masa y de las firmas ilegibles, es punto menos que imprescindible.
- 2) Referencia al acta en que conste el acuerdo, con indicación de la localización o ubicación de la misma (libro y folio).
- 3) Transcripción total o parcial de dicho acta.
- 4) Afirmación de concordancia de la transcripción con el original, afirmación que desata la correspondiente responsabilidad penal en caso de discordancia.
- 5) Fecha y firma del Secretario.
- 6) Afirmación de legalidad por el Presidente, con la expresión consuetudinaria «Visto Bueno» y firma de dicho Presidente.

c'') Requisitos de forma.

Nada hay ordenado por Ley o Costumbre para las certificaciones, a diferencia de lo que ocurre para otros documentos que circulan en el tráfico jurídico, respecto a papel en que han de extenderse ni a márgenes o formato que hayan de guardar. Por tanto, en cuanto a lo primero, serán aptos tanto el papel timbrado como el común: cuando se emplee éste y la certificación comprenda varias hojas deberá firmarse cada una de éstas por el certificante como mínima precaución de seguridad contra la posible suplantación de hojas, precaución que podrá suplirse cuando se use

el papel timbrado, por la relación al final, de la clase y número de las hojas empleadas. En cuanto a lo segundo (formato) habrá que tener en cuenta solamente las leyes inderogables de la estética.

d'') Requisito para la eficacia registral.

Cuando se van a producir los importantes efectos que a la inscripción apareja la legislación hipotecaria, es preciso que no quede ningún cabo por atar y quedaría si cupieran dudas sobre la autenticidad de las firmas estampadas en la certificación. Estas dudas se disipan mediante la legitimación notarial de tales firmas, diligencia por la que el Notario da fe de la autenticidad de aquéllas fundándose en haber sido puestas a su presencia, en conocer las que utilizan las personas a quienes se atribuyen o en la identidad con otras firmas indubitadas de las mismas.

b') Documentación para la formalización de la voluntad, para lo que he llamado publicación de la voluntad, que es la única formalización que nos interesa.

No voy a explayar aquí un curso sobre el contenido o requisitos de las Escrituras públicas, pero sí interesa al orden de mi exposición indicar las referencias o requisitos mínimos de la Escritura que ha de ser aportada al Registro y en la que cristaliza un acto o contrato en que interviene una Sociedad Anónima. Estas referencias son las indispensables para acreditar al Registrador por un lado el nacimiento, identidad y subsistencia de la Sociedad Anónima y por otro las facultades del actuante. Sólo cuando la Sociedad Anónima identificada ha nacido legalmente y subsiste, y su representante orgánico o inorgánico suple legalmente, en los términos que hemos visto, la imposibilidad física de la Sociedad Anónima, podemos decir que estamos ante un acto válido (si se cumplen los demás requisitos). Esto parece, más que natural, axiomático. Y, sin embargo, con harta frecuencia se olvida la mitad o más de estos requisitos. Veámoslos:

1) Para determinar la identidad de la Sociedad Anónima: la denominación social, puesto que esto es lo que impide confundirla con otra.

2) Para determinar el nacimiento de la Sociedad Anónima: la inscripción en el Registro Mercantil, puesto que ésta es la que concede la personalidad jurídica a la Sociedad Anónima.

3) Para determinar la subsistencia, la existencia actual, de la Sociedad Anónima: la duración estatutaria, puesto que en el caso de que la Sociedad Anónima tenga por sus Estatutos un plazo determinado de duración, puede haberse extinguido *ipso iure* por el transcurso del mismo.

4) Para determinar la capacidad o facultades de sus órganos: el objeto social, puesto que, después de lo dicho, no es necesario insistir en

que no son las mismas las facultades, en orden, por ejemplo, a la enajenación de inmuebles, del Administrador de una Sociedad Anónima que tiene por objeto la fabricación de pasta para sopas, que las del Administrador de otra Sociedad Anónima dedicada a la construcción y venta de viviendas.

b) Los contactos específicos.

Ahora vamos a ocuparnos de los contactos de la Sociedad Anónima con el Registro en los distintos momentos de la vida de aquélla.

La Sociedad Anónima nace, crece y muere. Y también produce, pero claro, no se reproduce como no sea, en una a modo de partenogénesis, con el nacimiento de sociedades filiales. De aquellos tres momentos vamos a ocuparnos.

a') En el nacimiento.

a'') Las aportaciones inmobiliarias.

En muchas ocasiones la aportación de los socios a la Sociedad Anónima se verifica total o parcialmente en bienes inmuebles que es el presupuesto indispensable para que entre en juego el Registro de la Propiedad. Y esta clase de aportación (que muchas veces tiene un móvil fiscal, puesto que para nadie es un secreto que más ventajoso fiscalmente que aportar metálico y con él adquirir la sociedad una finca, es constituir al vendedor en socio aportante y atribuirle las acciones correspondientes que luego puede conservar o transmitir) plantea de cara al Registro estas tres cuestiones:

1.^a Valoración por los consocios. Tanto en una como en otra clase de fundación de la Sociedad Anónima hay que salir al paso de las maquinaciones encaminadas a beneficiar injustamente al socio aportante en especie, mediante la supervaloración de su aportación. Por ello se establece, además de la garantía *a posteriori* de que luego hablaré, la obligatoriedad de que la valoración sea aprobada por los demás socios en la fundación simultánea o por la Junta constituyente en la fundación sucesiva. Al llegar la Escritura constitutiva al Registro de la Propiedad, después de su paso por el Mercantil, el Registrador ha de comprobar esa aprobación, así como la concurrencia de la mayoría legal en la Junta constituyente y la no intervención del socio o socios aportantes en especie. Tampoco aquí, pues, debe ser ligero el control registral, máxime teniendo en cuenta la repercusión en el tráfico jurídico inmobiliario, de una valoración incorrecta.

2.^a Especificación de las acciones correspondientes a cada inmueble aportado. Esta especificación no la exige ningún precepto concreto, pero es una consecuencia del enlace de los problemas, como las cerezas. La valoración puede repercutir en el tráfico y esta posibilidad de repercusión exige la especificación para no encadenar las fincas, unas a las vicisitudes patológicas de las otras.

3.^a Revisión de las valoraciones. Esta es la garantía a que aludía antes: la revisión *a posteriori* de la valoración de la aportación inmobiliaria, interna (por los Administradores) y judicial en su caso, dentro de los plazos y en la forma que regula el artículo 32 de la Ley de Sociedades Anónimas del que no voy a ocuparme, porque solamente quiero hacerlo de la repercusión registral de tal revisión, en el caso de que ésta demuestre que hubo supervaloración inicial de la aportación inmobiliaria. En este caso el socio aportante puede optar entre que se le anulen las acciones equivalentes a la diferencia de valoración, separarse de la sociedad o completar en metálico esa diferencia. De estas tres soluciones la que nos interesa es la de separación de la sociedad, mejor dicho, la posibilidad de la separación porque si tal posibilidad existe (con la posibilidad, por tanto, de recuperar el aportante su aportación) ello significa que la sociedad no puede disponer de las fincas aportadas mientras la valoración no quede firme, a menos que el adquirente quiera exponerse a la posible recuperación de la finca por el aportante.

El problema que plantea la revisión en el caso de que el socio opte por completar en dinero la diferencia y tal dinero tenga distinta consideración jurídica que el inmueble aportado (vgr., inmueble privativo de un cónyuge y dinero ganancial), no tiene inmediata repercusión registral, pero puede tenerla a la larga: ¿Qué consideración jurídica tendrán las acciones? ¿Serán gananciales las correspondientes al dinero y privativas las que sean contraprestación del inmueble? ¿Será cada una, en parte ganancial y en parte privativa? ¿O serán todas privativas sin perjuicio del crédito que surja a favor de la sociedad de gananciales y en contra del cónyuge aportante, por el anticipo del dinero? Yo me inclino por esta última solución por razones en cuya exposición no puedo entretenerme.

b'') Contratos anteriores a la inscripción en el Registro Mercantil.

He aquí un punto sumamente interesante, tanto para el jurista como para el hombre de empresa, porque el precepto legal que regula la validez de tales contratos, es susceptible de varias interpretaciones con consecuencias dispares. El precepto, que no es otro que el artículo 7.º de la Ley de Sociedades Anónimas, dice así, en la parte que nos interesa: «La validez de los contratos concluidos en nombre de la sociedad antes de su inscrip-

ción en el Registro Mercantil, quedará subordinada a este requisito y a la aceptación por la sociedad dentro del plazo de tres meses.» Pues bien, según que el plazo de tres meses se cuente desde la inscripción o desde la fecha del contrato y según que en este último caso lo refiramos a la aceptación solamente o a ésta y a la inscripción, tendremos las tres interpretaciones que se me ocurren del precepto citado.

Cuando, como en el caso presente, son posibles varias interpretaciones de una norma, yo gusto de, en lugar de dar grandes explicaciones sobre el alcance de cada una, exponer cómo diría el precepto si se inclinara por cada una de ellas claramente. Así lo voy a hacer ahora exponiendo también las razones que se oponen a la admisión de cada una.

El precepto repetido *puede ser entendido*:

1.º Como si dijera: «Los contratos anteriores a la inscripción en el Registro Mercantil sólo serán válidos si son aceptados por la sociedad en el plazo de tres meses desde la inscripción.» Esta interpretación no implicaría consecuencias inaceptables si las leyes se cumplieran fielmente, es decir, si la sociedad tuviera acceso al Registro Mercantil en el plazo de treinta días previsto en el artículo 26 de la Ley de Sociedades Anónimas. Pero como esto no ocurre casi nunca, el contrato que nos ocupa quedaría con esta interpretación, pendiente indefinidamente (cuando hay un interés general en liquidarlo prontamente) e incluso la sociedad podría retrasar la inscripción con el fin de estudiar si por la evolución del mercado le convenía o no aceptar el contrato. No parece, pues, que este resultado haya sido el querido por el legislador.

2.º Como si dijera: «Los contratos anteriores a la inscripción en el Registro Mercantil sólo serán válidos si son aceptados por la sociedad en el plazo de tres meses desde su fecha y se inscribe la sociedad en dicho Registro.» Es decir, según esta interpretación, el plazo de tres meses se cuenta desde la fecha del contrato y sólo se aplica a la aceptación, no a la inscripción en el Registro Mercantil que independientemente del artículo 26 citado, podrá retrasarse a más allá de los tres meses. Esta interpretación conduce al absurdo porque si la inscripción se retrasa, resultará que el contrato es aceptado por quien aún no tiene personalidad jurídica, es decir, por quien se encuentra en las mismas circunstancias de imposibilidad que cuando se firmó el contrato que se trata de remediar.

3.º Como si dijera: «Los contratos anteriores a la inscripción en el Registro Mercantil sólo serán válidos si en el plazo de tres meses desde su fecha, son aceptados por la sociedad ya inscrita.» Esta solución parece la única exacta porque:

- No obliga a un largo plazo de pendencia.
- Procura la subsanación del contrato en cuanto es posible.

- Atiende a esa subsanación cuando ha desaparecido, por la inscripción la falta de personalidad jurídica a la sociedad.

Claro que tiene el inconveniente de que puede echar a perder un buen contrato por un retraso no culpable en la inscripción; pero éste no es inconveniente de la interpretación, sino inherente a una contratación no firme.

¿Y qué sucede si la sociedad no acepta en el plazo de tres meses? Para mí la cosa es clara: el contrato (y esto es interesante para la calificación registral) no es válido, las partes no están ligadas y para dar vida a aquél se necesita, no ya la aceptación de la sociedad, sino el nuevo acuerdo entre las partes.

Se me ha objetado alguna vez, que esta solución se presta al chantaje porque en estos tiempos en que abunda la mala fe y en que los contratantes suelen quedar resentidos entre sí, no se puede pedir a uno de ellos un nuevo consentimiento por un defecto formal, como la falta de inscripción, sin que surjan desorbitadas pretensiones por parte del rogado. Pero yo creo que los textos y conclusiones son claros y que hay que estudiar las consecuencias de los negocios antes de embarcarse en ellos.

c'') Las aportaciones disimuladas.

Seguimos en la fase de nacimiento de la Sociedad Anónima o al menos en la fase de lactancia de la misma.

Hemos visto antes cómo, en ocasiones, para conseguir un trato fiscal beneficioso, se sigue el tortuoso camino de convertir la compraventa en una aportación. Pero también puede seguirse, para eludir las disposiciones restrictivas referentes a las aportaciones en especie y a pesar de perder aquel trato fiscal beneficioso, el camino tortuoso contrario, a saber: disimular la aportación mediante una compraventa posterior a la constitución de la sociedad en la que el propietario de la finca habría simulado aportar el metálico que luego se invertirá aparentemente en la adquisición de la finca por la sociedad. Pues bien: para evitar aquel peligro de la supervaloración de estas aportaciones disimuladas exige el artículo 32 de la Ley de Sociedades Anónimas: «Las adquisiciones de bienes a título oneroso realizadas por la sociedad dentro del primer año a partir de su constitución habrán de ser aprobadas necesariamente por la Junta General, previo informe escrito de los Administradores, siempre que el importe de aquéllas exceda de la décima parte del capital social.»

Claro que esta norma también puede eludirse aplazando la adquisición hasta un año y un día desde la constitución o fijando a la finca un valor del 10 por 100 o inferior al 10 por 100 del capital social. Pero entonces podrían entrar en juego otras acciones civiles o penales para reparar el

perjuicio causado. Esto no interesa ahora; pero sí interesa destacar que es éste otro punto sometido al control del Registrador: ha de examinar si por concurrir las circunstancias exigidas por el precepto legal (título oneroso, plazo de un año, cuantía superior al 10 por 100 del capital social) ha recaído la aprobación de la Junta General.

b') En el desarrollo.

Me refiero aquí a la fase, no general, pero sí frecuente, del crecimiento rápido, del estirón de la Sociedad Anónima mediante el aumento de capital y concretamente del que se verifica por medio de la emisión de acciones cuando con éstas se pagan aportaciones de inmuebles, porque si no se da esta circunstancia no habrá contacto con el Registro de la Propiedad.

Las aportaciones no dinerarias se regulan en la Ley de Sociedades Anónimas en los artículos 90 (para la ampliación simultánea, quiero decir sin suscripción pública) y 91 (para la ampliación con suscripción pública), de los cuales sólo voy a ocuparme de paso. Tales aportaciones ha de hacerlas un tercero determinado, a saber: el propietario de los bienes de que se trate, que recibirá a cambio el número de acciones convenido, de las nuevas que se emitan. Pero como el artículo siguiente, el 92, establece el derecho de preferente suscripción de los antiguos accionistas, surge el problema de la conciliación de este precepto con aquéllos.

Cuando la aportación inmobiliaria llegue al Registro de la Propiedad, han podido suceder dos cosas:

1.^a Que la sociedad, dando primacía al artículo 92 citado, haya obtenido la renuncia expresa o tácita de los antiguos accionistas a su derecho de preferente suscripción para poder entregar las acciones sobrantes al aportante en especie, en cuyo caso no habrá problema.

2.^a Que la sociedad, dando primacía a los artículos 90 y 91 citados, se haya «cargado» el derecho de preferente suscripción, como medio para poder alcanzar la finalidad perseguida de que ingrese en el patrimonio de la sociedad el bien concreto de que se trate. En este segundo caso ¿debe considerarse «regular» el camino seguido?

No sé si como Registrador debiera mantener la postura conservadora de exigir a ultranza el cumplimiento del artículo 92 (mejor dicho, la renuncia de los antiguos accionistas al derecho de que se trata); pero confieso que no me siento con fuerzas para ello por el ejemplo que, extremando las cosas para mayor claridad, expongo a continuación:

Supongamos que la sociedad puede disponer del dinero necesario para construir un edificio (pero no para ello y para la compra del solar);

que para adquirir éste conviene con el propietario la aportación del solar a la sociedad a cambio de las acciones que se emitan al efecto (ampliando, como es natural, el capital social) y que la operación se aprueba por la casi totalidad de los socios. Si uno de éstos se niega a renunciar a su derecho de preferente suscripción (porque si todos renuncian no hay problema) puede suceder:

— Que quiera aportar en dinero, con lo cual quedaría sin suscribir una parte de las acciones (a saber las correspondientes a los demás socios) y la sociedad tendría más dinero, pero seguiría careciendo del solar.

— Que quiera aportar bienes de la misma naturaleza, especie y calidad, en cuyo caso ni podrá aportar el solar específico que se tuvo en cuenta por sus condiciones de emplazamiento, configuración, dimensiones, etcétera, ni el valor de las acciones que le corresponden cubriría el valor del solar. En otras palabras: la operación no podría tener lugar.

Pues bien: existiendo un precepto que permite y regula la suscripción de acciones mediante la aportación en especie, no parece que pueda quedar todo al arbitrio de un socio sin un precepto que terminantemente lo sancione y sólo al amparo de una interpretación rigurosa de otro precepto.

c') En la extinción.

Sabido es que a pesar de la disolución, la Sociedad Anónima conserva aún su personalidad jurídica durante la fase de liquidación. A las dudas y dificultades de la doctrina antigua, ha venido a sustituir la terminante declaración del artículo 154 de la Ley de Sociedades Anónimas: «La sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza.»

Pues bien: también en esta fase la Sociedad Anónima puede entrar en contacto con el Registro de la Propiedad por un doble motivo: por la enajenación de los inmuebles sociales, que puede (y aun debe en ocasiones) verificarse para hacer posible la división del haber social entre los socios, o por la adjudicación de tales bienes a los socios en pago de su cuota en la liquidación. Veamos ambos casos:

a'') Enajenación de inmuebles. Para el acceso de esta enajenación al Registro de la Propiedad habrán de tenerse en cuenta algunas de las ideas ya expuestas, pero además habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

1.º Intervención de los liquidadores, a menos que lo sean los mismos Administradores (si bien entonces intervendrán con aquel carácter y no con éste).

2.º Inscripción de la disolución en el Registro Mercantil, aunque tal disolución se haya producido por expiración del plazo para que se constituyó la sociedad.

3.º Subasta pública, notarial o judicial, a menos que la Junta General haya autorizado expresamente la enajenación, porque si bien el artículo 160 (4) de la Ley de Sociedades Anónimas exige «necesariamente» la subasta, hay que entender que se trata de una limitación a las facultades de los liquidadores, no a las de la Junta.

b'') Adjudicación a los socios. El problema que plantea esta adjudicación es especialmente el de su posibilidad, el de su viabilidad legal, porque la Ley de Sociedades Anónimas habla siempre de enajenación de los bienes sociales (es decir, de transmisión de éstos a un tercero) y de pago de la cuota de liquidación en dinero. Pero sería cruel obligar a todas las sociedades a la liquidación de su patrimonio. Bien está que ello ocurra en las grandes sociedades anónimas como único medio de hacer posible la división, pero en las modestas sociedades hay otros medios de conseguir un reparto igualitario del patrimonio social, sin tener que malvender los bienes sociales. Si, por ejemplo, una supuesta sociedad «Hidroeléctrica del Darro, S. A.» (no sé si nuestro entrañable pero escaso río Darro podría suministrarnos energía eléctrica) se disuelve y tiene en su patrimonio los siete pisos destinados a oficinas y dependencias, no hay más posibilidad de reparto de esos siete pisos entre sus supuestos 10.000 accionistas que venderlos y repartir el precio que se obtenga. Pero si una modesta sociedad constructora, constituida por siete amigos se disuelve y tiene sin vender siete pisos, es mejor solución la adjudicación de uno a cada socio que la venta de todos cuando y como se pueda.

Esto nos lleva de hoz y coz a lo que ocurre en la disolución de muchas sociedades y que demuestra la verdad del refrán que dice que se coge antes a un mentiroso que a un cojo:

Sucede ahora mucho, que se constituyen pequeñas sociedades para la construcción de un solo edificio y la venta de sus pisos, terminada la cual se disuelve la sociedad constructora. Y ocurre también que las ventas se hacen, como rezan los anuncios, «en cómodos plazos», con lo cual se hace constar en el Registro que el precio no está pagado (al menos totalmente). Pero en ocasiones esta constancia no responde a la realidad, bien porque los plazos no han existido nunca (y se trata de cumplir en la apariencia disposiciones prohibitivas de la venta al contado), bien porque han sido

satisfechos los aludidos cómodos plazos, a su tiempo o anticipadamente. Llegado el momento de la disolución, nadie se acuerda (sobre todo, cuando los plazos sólo han existido en el papel) de que registralmente el patrimonio social resulta aumentado con unos créditos de la sociedad contra los compradores de los pisos.

Y cuando éstos precisan borrar del Registro la «mancha» que «afea» su adquisición, no hay medios hábiles para el otorgamiento de la correspondiente escritura de carta de pago porque la sociedad se ha extinguido. ¡Con lo fácil que hubiera sido adjudicar tales créditos, reales o ficticios, a alguno o algunos de los socios!

**D) EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO INSTRUMENTO
PARA CONTRARRESTAR LA PREPOTENCIA DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA**

Señores: He de confesar que los contactos entre la Sociedad Anónima y el Registro no siempre son pacíficos, sino que en muchas ocasiones son bruscos, violentos. Y en estos, más que contactos, choques, aparece el Registro de la Propiedad como instrumento efficacísimo para contrarrestar el abuso de poder de las Sociedades Anónimas. Y para muestra basta el botón que voy a exponeros.

Se halla cosido al ámbito de ese fenómeno tan frecuente en nuestros tiempos que es la construcción y venta de viviendas en la que las cláusulas leoninas, al amparo de la urgente necesidad de vivienda que experimentan los hombres, proliferan que da gusto, mejor dicho que da disgusto. Me diréis:

— Que son los Tribunales los llamados a dejar sin efecto tales cláusulas.

— Que los abusos de poder se dan en las Sociedades Anónimas y en las personas físicas.

— Y que a la construcción y venta de viviendas se dedican unas y otras.

Pero a esto se puede replicar:

— Que hay cláusulas que no llegan a los Tribunales y sí al Registro; y cláusulas que no buscan (porque saben que no lo encuentran) la coacción judicial, sino simplemente la coacción psicológica, moral, del débil.

— Que así como la violencia engendra violencia, el poder engendra abuso y es más temible el del gran dictador que el del modesto monterilla.

— Y que si bien en provincias disfrutáis, entre otras muchas ventajas, del modesto constructor individual, en las grandes capitales, por la enorme

envergadura de la empresa de construcción (costosos edificios, grandes bloques, barrios enteros, ciudades satélites, obras de urbanización, etc.), la Sociedad Anónima va desplazando a otro tipo de constructores.

Pues bien: Las grandes Sociedades Anónimas que construyen y venden viviendas por millares, no pueden exigir, por razones obvias, el pago de aquéllas al contado, sino que acuden a los aludidos cómodos plazos, a las famosas «facilidades» (que son de las cosas más difíciles de resolver). Pero eso sí: asegurando el pago con un lujo de garantías verdaderamente asiático; hay contratos en los que solamente se echa en falta una cláusula que diga: si el comprador no paga antes de las doce de la noche del día del vencimiento, será fusilado al amanecer.

Entre tales garantías ocupa estadísticamente el primer lugar la conocida condición resolutoria y digo conocida porque hay muchos españoles que no saben lo que es el Código civil o lo confunden con las Ordenanzas de la Guardia civil, pero hay muy pocos que no hayan oído hablar de tal condición.

Pero ésta se ha tratado de aplicar en la forma draconiana del artículo 1.504 del Código civil no sólo al pago del precio aplazado, sino también al de las cuotas de amortización del préstamo concedido por un tercero para la construcción de la vivienda. Aquí está la cláusula:

«Mientras no esté dividido el préstamo hipotecario concedido por el Banco Hipotecario y que grava la casa en su totalidad, la falta de pago de una de las cuotas semestrales de amortización e intereses, dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa, perdiendo el comprador en beneficio de la sociedad vendedora las cantidades entregadas y la parte amortizada del préstamo. Para obtener dicha resolución bastará que la Administración del inmueble haga al comprador la notificación a que se refiere el artículo 1.504 del Código civil.»

Es decir: la sociedad vendedora ha percibido la totalidad del precio y no tiene interés alguno en el recto desenvolvimiento de las relaciones entre el adquirente subrogado en el lugar de ella respecto al préstamo, y el acreedor hipotecario. Y resulta chocante por no decir inmoral, que el acreedor hipotecario en caso de falta de pago de las cuotas de amortización no tenga otra solución que declarar vencido el préstamo y proceder por los trámites legales a la venta de la finca para percibir lo adeudado correspondiendo el resto al deudor; y que, en cambio, la sociedad vendedora (no la comunidad de propietarios, que sería la perjudicada) en ese mismo caso y sin interés en el pago, por sí y ante sí, sin procedimiento judicial ni extrajudicial alguno, se quede con la finca, con el precio y con la parte del préstamo ya satisfecha. Y este resultado se puede producir, aunque sólo sea provisionalmente (a menos de insolvencia de la vendedora en que

el resultado sería definitivo) sin culpa alguna por parte del adquirente y aun habiendo cumplido religiosamente. En efecto: si terminada la amortización, la Administración del inmueble, por error, malicia o cualquier otra causa, pretende seguir cobrando, le bastará para producir aquel resultado catastrófico, con notificar la resolución al comprador, cualquiera que sea la contestación o reacción de éste, al amparo (se dice) del artículo 1.504 del Código civil.

Pero no se olvide la diferencia que existe entre este caso y la resolución por impago del precio del citado artículo. El requerimiento del artículo 1.504 está conectado con la no constancia del pago en el Registro, constancia que debe procurar el comprador en cuanto pague (exigiendo para el pago la correspondiente escritura de carta de pago) para evitar no sólo cualquier maniobra del vendedor, sino cualquier acción de los acreedores de éste contra el crédito derivado del precio aplazado. En cambio, aquí las circunstancias no permiten deducir el impago del hecho de no constar el pago en el Registro, porque habrá muchas ocasiones y algún lapso de tiempo en que el pago, a pesar de haberse hecho, no conste en el Registro ya que el pago ha de hacerse a la Administración del inmueble y no es ésta sino el acreedor hipotecario el que ha de consentir la constancia del pago en el Registro.

Por todo ello, cláusulas de este jaez deben tener prohibido el acceso al Registro.

Con todo esto yo no trato de incitar a nadie a no pagar sus deudas, sino de impedir «represalias» no autorizadas por la ley. Con la negativa del Registrador a inscribir tales cláusulas y con la constancia al pie del documento de tal negativa, se quita a aquéllas toda fuerza moral o psicológica, contribuyendo así el Registro al imperio del Derecho en la Sociedad.

E) CONCLUSIÓN

Y llegamos ya al fin de esta disertación. Más conveniente que exponeros en una densa conferencia un conjunto de doctrinas, incluso con mi modesta aportación personal, sobre el concepto de los términos en juego: Sociedad Anónima y Registro de la Propiedad, me ha parecido por la heterogeneidad del público, explayar ante vosotros unas cuantas consideraciones jurídico-prácticas en las que se viera, de cara al Registro, la minuciosidad con que ha de procederse en el examen de la documentación de la Sociedad Anónima, y de cara a la Sociedad Anónima el cuidado con que debe prepararse aquélla para evitar escollos. Si lo he conseguido me doy por conforme.

Y quiero todavía sacar de lo expuesto, una moraleja: que así como dicen que la educación de los hijos comienza en la cuna de sus padres, la calificación de la documentación de la Sociedad Anónima comienza en su gestación, incumbiendo a los directivos de ella la más estricta vigilancia de la legalidad para evitar una negativa de inscripción y conseguir que la Sociedad Anónima entre y salga en el Registro como Pedro por su casa, sin que este nombre propio aluda a Registrador concreto alguno...

Muchas gracias por vuestra atención. He dicho.