

Resoluciones y sentencias

1. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

PERSONALIDAD PARA APELAR ANTE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL AUTO DICTADO POR EL PRESIDENTE DE LA AUDIENCIA. CON ARREGLO AL ARTÍCULO 126 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO SÓLO SE ENCUENTRAN LEGITIMADOS PARA TAL ACTO LOS RECURRENTES DE LA NOTA CALIFICADORA Y EL REGISTRADOR QUE DENEGÓ LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PRESENTADO. Y CÓMO ESTE FUNCIONARIO, AL CALIFICAR, GOZA DE LA INDEPENDENCIA NECESARIA PARA, PONDERADOS TODOS LOS ELEMENTOS QUE HA DE TENER EN CUENTA, EMITIR SU JUICIO A FIN DE QUE EL ACTO CALIFICADO PUEDA O NO SER INSCRITO EN EL REGISTRO, SIN QUE EN EL PRIMER CASO LOS PERJUDICADOS PUEDAN RECURRIR GUBERNATIVAMENTE, LO MISMO SUCEDE CUANDO EL REGISTRADOR NO APELA CONTRA EL AUTO QUE REVOCÓ SU NOTA, PUES ESTA DECISIÓN EQUIVALE A MOSTRAR SU CONFORMIDAD CON QUE EL ACTO SE INSCRIBA.

Resolución de 3 de febrero de 1966 («B.O.» de 25 de igual mes y año).

Dada la singularidad del caso, y aunque estimamos ajustada y correcta la decisión de nuestro Ilustrado Centro, transcribimos a continuación, para un acabado conocimiento de nuestros lectores, la calendada Resolución.

«El Ayuntamiento de I. C. adquirió en 14 de junio de 1955, por cesión onerosa del Patrimonio Forestal del Estado, una finca sita en M. D., de P..., destinada, según escritura otorgada el 6 de junio

de 1956, a construcción de viviendas, previo acuerdo de la indicada Corporación; para facilitar el cumplimiento de los fines propuestos, el Ayuntamiento en pleno acordó el 2 de enero de 1956 dividir la finca adquirida en dos parcelas y, previa subasta celebrada el 2 de abril siguiente, adjudicó la parcela número 2 a la "Compañía...", en la cantidad de 54.923 pesetas. En el pliego de condiciones figuraban las siguientes:

Primera.—Deberán construirse en cada parcela, como mínimo, diez viviendas en el primer año, de los tipos comprendidos en los proyectos respectivos, que se hallan unidos al expediente de su razón...

Undécima.—Los terrenos no edificados y cedidos con arreglo a la condición séptima—que obliga a la construcción de viviendas en plazo no superior a dos años—dentro del plazo a partir de la fecha de adjudicación definitiva, no revertirán al Municipio, manteniéndose la propiedad a favor de los rematantes de las parcelas, pero se reserva el Ayuntamiento la facultad de poderlas enajenar o vender, obligando a los propietarios a la cesión de escrituras, a fin de que no se interrumpan las construcciones». Por escritura de 21 de junio de 1956 se adjudicó definitivamente a la "Compañía..." la concesión previamente otorgada, obligándose ambas partes al exacto cumplimiento del contrato, conforme al pliego de condiciones; prorrogada la concesión en 1957, el Ayuntamiento acordó en 31 de agosto de 1959 considerar resuelto, por incumplimiento de condiciones, el contrato reseñado; la Compañía concesionaria impugnó dicho acuerdo, que fué confirmado por el Tribunal Provincial de lo Contencioso Administrativo de H., en sentencia de 22 de junio de 1960; en 3 de octubre de 1961 se celebró un contrato de transacción entre el Ayuntamiento de I. y la Compañía concesionaria, conforme a lo acordado el día anterior por el pleno de la Corporación Municipal, en el que figuraban las siguientes cláusulas:

Primera.—C... se obliga para con el Ayuntamiento de I. a indemnizarle mediante el pago de la cantidad de 5.000 pesetas por cada parcela que venda a partir del día de la fecha, por daños y perjuicios irrogables.

Segunda.—C... se obliga a comunicar al Ayuntamiento el día y hora en que se otorguen los oportunos contratos de venta, para

que el Ayuntamiento pueda enviar un representante al acto de otorgamiento y perciba en su nombre el importe que se les reconoce en la estipulación anterior.

El 3 de marzo de 1965, el Ayuntamiento en pleno acordó declarar resuelto el citado contrato de transacción por incumplimiento por parte de la "Compañía..." de las cláusulas primera y segunda del mismo, dándose plena vigencia al acuerdo resolutorio de 31 de agosto de 1959, por incumplimiento, también por la referida Empresa, de la cláusula primera del pliego de condiciones que sirvió de base a la enajenación mediante subasta pública celebrada el 2 de abril de 1956, y en la que se adjudicó a la mencionada Compañía una parcela de los bienes de propios del Municipio; el 2 de abril de 1965 se expidió por el Secretario del Ayuntamiento de I., con el visto bueno del Alcalde del Municipio, certificación acreditativa de los anteriores acuerdos; el 15 de mayo de 1965 se acordó declarar firme y ejecutivo el de 3 de marzo anterior, y así se hizo constar en certificación de 15 de junio del mismo año, a efectos de su presentación en el Registro.

Presentadas en el Registro las dos certificaciones aludidas fueron calificadas con nota del tenor literal siguiente: "No admitida la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos:

1.º Porque el principio de tracto sucesivo, que es general y absoluto, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impide la registración de títulos otorgados por persona distinta del titular registral. La finca objeto de resolución que pretende inscribir el Ayuntamiento de I. aparece, según el mismo expresa, inscrita a nombre de "Compañía...", en el tomo 394, folio 201, finca 2.131, inscripción primera.

2.º Porque los asientos del Registro, acertada o erróneamente extendidos, producen todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su nulidad (art. 1.º de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de enero de 1944 y 8 de mayo de 1946).

3.º Porque el contenido del acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento de I. con fecha 3 de marzo del corriente año no tiene trascendencia real inmediata, y el artículo 98 de la Ley Hipotecaria

y 9.º de su Reglamento niegan acceso al Registro de los derechos personales.

4.º Porque no hay revocación real, sino obligatoria. Así se deduce de la cláusula 11 del pliego de condiciones que sirvió de base a la subasta y que literalmente dice así: "Los solares no edificados en el plazo de diez años ni vendidos, según la condición séptima, en el mismo plazo a partir de la fecha de la adjudicación definitiva, no revertirán por tal causa al Municipio y se mantendrá la propiedad en favor de los rematantes, sin perjuicio de que el Ayuntamiento ejercite las facultades que le correspondan para obligar a la construcción como una consecuencia de su propio título de adquisición, que impone la construcción de viviendas como causa del mismo".

5.º Porque la facultad resolutoria implícita en las obligaciones recíprocas, recogida en los artículos 1.124 del Código civil y 65 y 71 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales de 9 de enero de 1963, ha podido proyectarse en el Registro como reserva autenticada a base de una condición resolutoria explícita, y en este caso la persona favorecida por tal condición hubiera devenido titular de una acción "in rem", con efecto retroactivo, bastando acreditar su cumplimiento o incumplimiento a efectos registrales. En nuestro caso nada de eso se ha hecho, según se desprende de la citada cláusula, en la que hay incluso renuncia a los efectos normales de la resolución, no muy ortodoxa.

6.º Porque las certificaciones libradas por el Estado, provincia y municipio tienen una virtualidad excepcionalmente inmatriculadora, pero como expresa la Dirección General en numerosas Resoluciones (entre ellas la de 24 de noviembre de 1960), no son títulos aptos para inscribir derechos reales sobre cosa ajena y mucho menos para cancelar asientos contradictorios ni eficacia reanudatoria de tracto.

7.º Porque si bien el artículo 65 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales faculta a éstas para declarar la resolución del contrato, el artículo 71 del mismo texto legal, en su párrafo primero exige que se determine a la vez si tal contrato ha de quedar en suspenso o continuar en vigor hasta que el acuerdo sea firme.

8.º Porque no obstante el principio de inmediata ejecutividad de los actos administrativos consagrado en el artículo 361 de la Ley de Régimen Local en relación con el artículo 223 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales y artículo 122 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, la Administración no puede por sí anular los contratos que la ligan, pues ello supondría desconocer el alcance e importancia del artículo 1.256 del Código civil, según el cual la validez y eficacia de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y la corriente jurisprudencia administrativa (sentencias de 24 de octubre de 1941, 1 de agosto de 1947 y 2 de febrero de 1942), según la cual la llamada acción directa o de oficio, fundada en la presunción de legitimidad y altos fines públicos, no puede ser tan exorbitante que la Corporación sea Juez y parte simultáneamente. Como afirma LAUBADÈRE, solamente el Juez del contrato está cualificado para pronunciar las consecuencias de la nulidad o resolución.

9.º Porque si se desplaza el problema hacia el campo del cumplimiento o incumplimiento de condición resolutoria (art. 23 de la Ley Hipotecaria en relación con los arts. 56, 238 y 239 del Reglamento), observemos que el hecho del incumplimiento, difícil de probar por su carácter negativo, no se acredita con el acuerdo resolutorio de la Corporación; a nuestro entender hace falta declaración judicial. No importa que tal acuerdo sea firme, pues como afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1936 en su conceptualización legal y en sus efectos, son distintos el carácter de firme y el de obligatoriedad, y así una resolución carece de firmeza si ha sido impugnada en tiempo y forma, pero si no se suspende por los debidos trámites puede ejecutarse, sin que las medidas que la Administración adopte afecten a los derechos del interesado ni tengan otro alcance que el meramente adjetivo o material. Además, la Jurisprudencia reciente (29 de noviembre de 1962 y 30 de enero de 1963) acepta que la falta de recurso de reposición y el interpuesto fuera de plazo puede subsanarse en vía contenciosa. Los defectos señalados con los números 1, 3, 4, 6, 8 y 9 tienen carácter de insubsanables, por lo que no procede anotación preventiva, que, además, no se ha interesado.»

El Ayuntamiento de I. interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, en el que alegó: que discrepa de la interpretación que hace el Registrador del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, puesto que numerosas Resoluciones de la Dirección de los Registros declaran inscribibles los acuerdos administrativos tomados en forma legal; que la protección judicial de los asientos registrales, establecida en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, se refiere a los derechos de los particulares pero no entra en juego cuando se trata de una persona de derecho público; que los acuerdos de los Ayuntamientos son inmediatamente ejecutivos, de conformidad con lo establecido en los artículos 361 de la Ley de Régimen Local y 223 del Reglamento de organización y funcionamiento de las Corporaciones Locales; que el acto administrativo del Ayuntamiento, en el que declara resuelta la adjudicación de una parcela al titular registral tiene naturaleza real y máxime si es firme; que el Ayuntamiento, al disolver el contrato, no hace uso de la facultad resolutoria implícita en todas las obligaciones recíprocas contenidas en el artículo 1.124 del Código civil, sino de la que le confieren los artículos 65 y 71 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales; que resuelto el contrato quedan sin efecto todos los negocios jurídicos derivados del mismo, salvo, naturalmente, los derechos de tercero adquiridos de buena fe; que este hecho se produce sin necesidad de intervención judicial, por privilegio de la persona pública, en uso de sus atribuciones legales; que el documento presentado es un título inscribible, pues contiene un acto jurídico con efectos registrales; que no es necesario el requisito de la declaración de firmeza de la resolución administrativa, exigido en el artículo 71 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, pues tal declaración sólo afecta a la persona vinculada con la Administración, aparte de que al solicitar del Registrador la inscripción, prueba que el acuerdo era firme; que el artículo 1.956 del Código civil sólo es aplicable supletoriamente a la esfera administrativa; que si la resolución administrativa, cuya inscripción se rechaza, adoleciera de algún defecto, no sería el Registrador el llamado a declarar su nulidad, sino los Organos jurisdiccionales competentes, y que si no se interpuso reclamación en tiempo oportuno contra el acto administrativo éste deviene firme y es plenamente ejecutivo.

El Registrador informó: que sólo ha tenido en cuenta al hacer su calificación la certificación de 2 de abril de 1965 y la de 5 de junio siguiente, que declara firmes los acuerdos resolutorios; que ni la transacción de 1961 ni la sentencia del Tribunal Provincial de lo Contencioso-Administrativo de 1960 han podido ser tenidas en cuenta por ignorarse que existían; que el problema que plantea este expediente, de gran interés teórico y práctico, se concreta en delimitar el alcance ejecutorio de los actos administrativos y la eficacia de la cláusula 11 del pliego de condiciones para la enajenación administrativa, que establecía la no reversión al Ayuntamiento de las parcelas enajenadas en caso de incumplimiento de sus compromisos por el adjudicatario, puesto que la Corporación Municipal parece que sólo se reservó la facultad de obligar a la construcción; que si a todos y a cada uno de los Ayuntamientos se les dota de facultades resolutorias tan eficaces e importantes, como pretende el recurrente, pondría en manos de los mismos armas poderosas, para cuyo manejo hacen falta profundos conocimientos y gran competencia jurídica, no exigible a todos los componentes de las Entidades Locales; que de accederse a la pretensión del recurrente padecería la seguridad jurídica, que es la mayor razón de ser del sistema inmobiliario registral, al no estar en tal supuesto todos los asientos del Registro, exclusivamente bajo la salvaguardia de los Tribunales, y que en relación con la cláusula 11 del pliego de condiciones, base de la adjudicación a la Entidad concesionaria de los terrenos objeto de discusión, entiende que se trata de un simple pacto obligacional que no tienen acceso a los libros registrales.

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

El Registrador de la Propiedad no interpuso recurso contra el Auto del Presidente de la Audiencia.

La "Compañía...", como parte interesada, según el artículo 112 del Reglamento Hipotecario, se alzó de la decisión presidencial, haciendo suyos los razonamientos contenidos en el informe del Registrador, a los que agregó que la adjudicación del Ayuntamiento no constituye un acto de derecho público, sino de carácter privado, que no le confiere ningún privilegio, y que, como fácilmente cabe advertir, no se trata de otra cosa que de la resolución unila-

teral de un contrato de transacción, de carácter eminentemente personal, para lo que hace falta, además, cumplir los requisitos establecidos en el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria.

A la vista del escrito presentado en nombre de C..., el Presidente de la Audiencia decretó que, aunque dicha Entidad carecía de aptitud para la alzada, a tenor de lo establecido en el artículo 121 del Reglamento Hipotecario—que sólo faculta para apelar a Registrador y recurrente—se remite todo lo actuado a la Dirección General de los Registros y del Notariado “para que resuelva lo que estime más acertado en derecho.”

El Ayuntamiento de I., se dirigió a esta Dirección General solicitando por medio de su Alcalde se denegase la apelación por estimar carente de personalidad a la Compañía que interpuso la alzada.

Vistos los artículos 18 y 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento para su ejecución.

Considerando que la “Compañía...” carece de personalidad para apelar ante este Centro directivo del auto dictado por el Presidente de la Audiencia Territorial de S., ya que con arreglo al artículo 126 del Reglamento Hipotecario sólo se encuentran legitimados para tal acto los recurrentes que entablaron el recurso y el Registrador que denegó la inscripción del título presentado, por lo que al haber dejado transcurrir este último funcionario el plazo que le confiere la legislación hipotecaria para apelar, ha quedado firme el auto y deberá procederse a su cumplimiento conforme al último párrafo de dicho artículo 126.

Considerando que el Registrador, en el ejercicio de su función, ha de calificar—como establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria—bajo su exclusiva responsabilidad y por ello goza de la independencia necesaria para, ponderados todos los elementos que ha de tener en cuenta, emitir su juicio, a fin de que el acto calificado pueda o no ser inscrito en el Registro, sin que en el primer caso los perjudicados puedan recurrir gubernativamente, y lo mismo sucede cuando el Registrador no apela contra el auto que revocó su nota, pues esta decisión equivale a mostrar su conformidad con que el acto se inscriba, y todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado rechazar la apelación del recurso por no estar legitimada C... para hacerlo.»

* * *

Sin que comporte o suponga la más ligera crítica, ¿no echan de menos los que hubiesen leído la Resolución transcrita *falta de algo en ella?*

Condiciones de incumplimiento, las de ese contrato de transacción, si la inscripción a favor de C... de la parcela 2 a la misma adjudicada lo estaba libremente, etc., etc.

De la extensa y técnica nota calificadora—especialmente en sus cinco primeros apartados—nada en cuanto a condicionamientos de la titularidad parece desprenderse.

Pero, ¿cómo, entonces, se conformó con el fallo del Presidente el Registrador?

Porque es dudoso que éste le exima de responsabilidad al no haber apurado la vía administrativa. (Un solo parecer: el de Narciso FUENTES, según expusimos en nuestro trabajo *La Jurisprudencia del Supremo y la de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, números 392-393 de ésta REVISTA, conocemos al respecto, ciertamente favorable a la exención de responsabilidad del Registrador con sólo acatar la decisión presidencial.)

Mas, aparte esto, volviendo al punto de partida de esta glosa, la concisión de relación de Hechos por nuestro Centro rector, siquiera—repetimos—su declaración sea en absoluto correcta, deja al menos para el *curioso lector* falto de *elementos de conocimiento* el expediente o recurso gubernativo que nos ocupa.

NO HABIENDO OBSTÁCULO QUE IMPIDA PUEDAN SER REALIZADOS DETERMINADOS ACTOS AISLADOS CON CARÁCTER DE LIBERALIDAD POR UNA SOCIEDAD ANÓNIMA, LA ESCRITURA DE CESIÓN DE UNA CASA DE LA MISMA OTORGADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A UN EMPLEADO DE LA COMPAÑÍA, COMO RECOMPENSA EXTRAORDINARIA A SUS EJEMPLARES SERVICIOS, DONACIÓN QUE FUÉ RATIFICADA POR OTRA ESCRITURA EN VIRTUD DE ACUERDO ADOPTADO POR UNANIMIDAD EN JUNTA UNIVERSAL DE LA REPETIDA SOCIEDAD, ES INSCRIBIBLE, PUES SOBRE LA LEGITIMIDAD DEL ACTO AISLADO, SEGÚN QUEDÓ EXPRESADO, LA RATIFICACIÓN UNÁNIME DE LOS SOCIOS A LO REALIZADO POR LOS ADMINISTRADORES, COMO TAMBIÉN SE HA REFERIDO, ELIMINA LOS PROBLEMAS DE EXCESO DE PODER DE AQUELLOS Y LOS DE LESIÓN DE ALGÚN SOCIO, SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS QUE LA LEGISLACIÓN RECONOCE A TERCERO, ESPECIALMENTE ACREEDORES DE LA SOCIEDAD, SI LA ENAJENACIÓN SE HUBIERA REALIZADO EN FRAUDE DE SUS INTERESES.

Resolución de 2 de febrero de 1966 («B. O.» de 18 del mismo mes).

Por escritura de 27 de abril de 1943, autorizada por el Notario don Lorenzo Martínez Fuset, se constituyó en S., con un capital de 3.600.000 pesetas, la compañía mercantil «V....», dedicada al comercio, expresando el artículo primero de sus Estatutos después de una relación de diversas operaciones jurídicas, que su objeto sería, «en general, cuantas actividades de indole mercantil y disposición de sus productos, compraventa de inmuebles, valores y acciones o participaciones de sociedades y comunidades sean realizables conforme a las leyes. En tal sentido, la Compañía podrá adquirir, gravar o enajenar bienes inmuebles y derechos reales». En reunión celebrada el 15 de noviembre de 1961, el Consejo de Administración de la citada sociedad acordó ceder gratuitamente una casa terrera que le pertenecía, sita en la Rambla del General Mola número 20, de dicha capital, al empleado de la Compañía don J. R., como recompensa extraordinaria a sus ejemplares servicios; y en cumplimiento de dicho acuerdo, don J. A. Y., como Presidente del Consejo de Administración de la Empresa, otorgó

en 30 de noviembre de 1961 escritura de donación de la referida finca, valorada en 27.500 pesetas, a favor de don J. R., donación que fué ratificada por otra escritura de 22 de enero de 1962 en virtud del acuerdo adoptado en la Junta Universal de la referida Sociedad.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada por nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento en unión de otra escritura de ratificación, ante el propio Notario, de 22 de enero del corriente año, por observarse los defectos subsanables siguientes: 1.º No figurar en el objeto de la Sociedad el desprenderse a título gratuito de bienes inmuebles, siquiera sea a favor de un empleado de la misma, ya que es primordial en el contrato de compañía mercantil la obtención de lucro, según preceptúa el Código de Comercio. 2.º Que según el artículo 1.º inserto de los Estatutos por que se rige, la Sociedad tiene capacidad jurídica para enajenar bienes inmuebles y derechos reales, pero no para hacer donaciones de inmuebles y menos en una de las principales vías de la ciudad, acto que el Consejo de Administración no puede realizar porque rebasa el objeto social. Que si bien con posterioridad la Junta Universal de la Compañía aceptó llevar a cabo la donación, no se acredita la modificación estatutaria pertinente del objeto y de la capacidad de la Sociedad y su inscripción, según el artículo 119 del Código de Comercio y sus concordantes de la Ley y del Reglamento del Registro Mercantil. 3.º Que igual incumplimiento de dichos preceptos legales se observan, por lo que se refiere a su inscripción, en el acuerdo de la Junta Universal para el caso que pudiera estimarse que la donación no es acto contrario al objeto y a la capacidad jurídica de la Sociedad, ya que pudieron premiarse los servicios y celo con una retribución económica más en armonía con el objeto social, que con una de carácter inmobiliario. 4.º Y no acreditarse haber dado cumplimiento a la Ley de Arrendamientos Urbanos, por no expresarse si está desocupada la casa, ser varios los inquilinos o haberse hecho la oportuna notificación.

. Se extiende esta nota a petición expresa del presentante, que no ha solicitado anotación preventiva.»

Interpuesto recurso por el donatario, el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador en su exigencia de «previa inscripción en el Registro Mercantil» del acuerdo de donación, desestimando los demás defectos por considerar que la calificación en la Oficina citada corresponde a su titular, quien deberá analizar si los acuerdos sociales se tomaron con arreglo a derecho y que el tanteo y retracto concedidos al inquilino por la Ley de Arrendamientos Urbanos no existen en las donaciones gratuitas.

Entendiendo el recurrente que el auto del Presidente no reúne ninguno de los requisitos que determina el artículo 118-2.º del Reglamento Hipotecario, señalando como defecto de la escritura uno distinto de los imputados explícitamente a la misma por el Registrador, al alzarse de tal decisión presidencial añade a sus primeras alegaciones ésta como lógica del recurso que interpuso, que viene a corroborar—en su parecer, repetimos—la inscribibilidad del instrumento calificado.

La Dirección, finalmente, con fino análisis de la cuestión, decide revocar el auto apelado y la nota del Registrador, en méritos de la ajustada doctrina siguiente:

Que al revocar el auto presidencial expresamente el defecto cuarto de la nota de calificación y no haber apelado el Registrador, aparecen como únicas cuestiones a resolver en este expediente:

a) La de si una Sociedad mercantil puede realizar una donación inmobiliaria.

b) Si puede hacerlo sin necesidad de modificación de sus Estatutos, que no han previsto expresamente la realización de actos gratuitos.

c) Si requerirá el acuerdo en todo caso la previa inscripción en el Registro Mercantil, conforme al artículo 86-8.º del Reglamento de 14 de diciembre de 1956.

Que en toda Sociedad se distinguen dos aspectos fundamentales: el contractual, al que hacen referencia los artículos 1.665 del Código civil y 116-1.º del Código de Comercio, y el de la persona jurídica nacida una vez cumplidos los requisitos formales establecidos por la Ley y que como tal Entidad tiene capacidad

general para realizar actos como sujeto de derecho, salvo aquellos que por su propia naturaleza o por hallarse en contradicción con las disposiciones legales no pueda ejecutar, según resulta de los artículos 38 del Código civil y 116-2.º del Código de Comercio.

Además que, por otra parte, procede también distinguir entre el fin genérico o social, que es siempre el lucro, según establecen los artículos 1.665 del Código civil y 116-1.º del Código de Comercio; el objeto social o actividad especial de cada sociedad a que se refieren los artículos 117-2.º y 221-1.º del Código de Comercio, y 11, 76, 84, 85-4.º y 150-2.º de la Ley de Sociedades Anónimas; y por último, los actos aislados, cuyo conjunto constituye la actividad encaminada al invariable fin de lucro.

Que al ser el fin último de la Sociedad la obtención de un lucro o ganancia, el objeto social no puede estar en contradicción con aquél, por lo que no sería procedente la inscripción de los Estatutos de una Sociedad mercantil en los que se consagrara como normal y habitual dentro del giro y tráfico de la Empresa, y comprendido por tanto dentro de las facultades de los Administradores la realización de actos a título gratuito, pues constituiría una contradicción con la misma esencia del contrato societario, ni tampoco sería admisible una modificación estatutaria en el apuntado sentido, ya que entonces se convertiría la Sociedad mercantil en una Entidad benéfica sometida a distinta legislación.

Por otra parte, que dada la función que el capital social desempeña como cifra de garantía y la afectación de los bienes que constituyen el patrimonio social, las normas imperativas de protección a los acreedores—efectivas no sólo frente a la Sociedad, sino incluso frente a la unanimidad de los socios—tienden a procurar la integración de dicho patrimonio social y de ahí las disposiciones sobre realidad y valoración de aportaciones—artículos 32 y siguientes de la LSA—, prohibición de compra por la Sociedad de sus propias acciones—artículo 47—, reglas sobre reducción de capital que impliquen restitución de aportaciones—artículos 98 y siguientes—, cálculo de beneficios según balance—artículo 107—, que se imponen incluso con sanciones de tipo penal—quiebra culpable y fraudulenta—, por lo que admitir que pueda hacerse, salvo en los casos exceptuados, una donación de bienes sociales con cargo al capital o a la reserva legal de la que sólo

puede disponerse según el artículo 106 para cubrir en su caso el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, sería tanto como operar una restitución de aportaciones sin disminución de capital, prohibida por las disposiciones legales.

Que si se tiene en cuenta la apuntada distinción anterior entre acto y actividad u objeto social—aunque este último no pueda ser contrario al fin de lucro—no hay obstáculo que impida puedan ser otorgados determinados actos aislados con carácter de liberalidad, bien porque—como sucede con los regalos propagandísticos—beneficien indirectamente a la Sociedad, y podrán entrar dentro del concepto de gasto ordinario o extraordinario de la Empresa social a que hace referencia el artículo 105 de la Ley de Sociedades Anónimas, bien porque se hagan con cargo a beneficios o reservas libres, o porque se pretenda remunerar en cuantía no exorbitante ciertos servicios prestados por un antiguo empleado no exigible legalmente—contemplados en el artículo 619 del Código civil—y que parecen ser los que motivaron la donación cuya inscribibilidad se examina, bien porque en casos excepcionales y aun para cuestaciones o contribuciones regulares y por razones impuestas por un comportamiento de solidaridad social u otras igualmente atendibles deba admitirse, incluso en esferas alejadas de la Empresa, la donación pura y simple, como ya ha reconocido la jurisprudencia de algún país europeo.

Que de admitirse el criterio de la necesidad de modificar los Estatutos sociales—objeto social—para inscribir una donación aun remuneratoria y con las circunstancias de este caso concreto—acto aislado—, como aquéllos no pueden consagrar como normal y habitual el acto gratuito, una vez inscrita la donación habría de procederse a modificar nuevamente tales Estatutos para suprimir tan desorbitada facultad, todo lo cual constituiría una evidente anomalía dentro de los principios registrales, derivada de la confusión entre el objeto social y el acto aislado verificado por una Sociedad mercantil.

Que entre los actos de inscripción obligatoria en el Registro Mercantil, enumerados en los artículos 21 del Código de Comercio y 86 del Reglamento del Registro Mercantil no se encuentran

los acuerdos sociales relativos a disposición de bienes inmuebles, sea ello a título oneroso o gratuito.

Que ratificada la donación por la Junta general y en virtud de acuerdo unánime de todos los socios que componen la Sociedad se eliminan los problemas de exceso de poder de los Administradores y de lesión de algún socio, sin perjuicio de los derechos que la legislación reconoce a tercero, especialmente acreedores de la Sociedad si la enajenación se hubiera realizado en fraude de sus intereses.

• • •

Una vez más el «celo hipotecario», ese afán de tutelar intereses que se estiman amenazados, extravasa la objetividad que en su función deben observar los Registradores. Nada censurable por cierto. Que ello es un botón más de muestra de la conciencia que la delicadeza de la calificación impone. Incluso a la vista de su razonado dictamen podríamos preguntarnos si apareciendo «de la certificación que recoge el acuerdo de la Junta Universal no resulta la concurrencia de la totalidad de votos representativos de todo el capital o el número necesario para tomar el acuerdo adoptado», por lo que—fácilmente es deducible—se pone en entredicho el precepto terminante de la L. S. A.—artículo 55—referente a la validez de las Juntas Universales, ello podría ser materia de calificación hipotecaria registral. Pero ni el mismo Registrador, de quien son las palabras entrecomilladas, estampa esta posibilidad en su nota y por añadidura en su Informe estima que es problema que afecta especialmente a la inscripción en el Registro Mercantil.

Es sensible que el Registrador no se alzase de la decisión presidencial que rechazó el defecto 4.º de su nota calificadora. Aunque nosotros compartimos el criterio presidencial al respecto (como de paso, nos cumple con sinceridad manifestar, también cuanto se expone en el ágil escrito de impugnación del recurrente, recogido en su esencia por la Dirección), la confirmación—o no—por nuestro Ilustre Centro de este punto hubiera desvanecido las dudas de muchos.

Y con remitirnos a la docta Resolución de 16 de octubre de 1964 y a la glosa que a la misma estampamos, concluimos la presente. (Véase esta REVISTA, págs. 800 a 807, año 1964.)

RESPUESTA A UNAS CORTESES ALUSIONES

Las de nuestros queridos compañeros MENCHÉN y AZPIAZU en los números de noviembre- diciembre 1965 y enero-febrero 1966, de esta REVISTA, respectivamente.

Al primero, para rogarle me disculpe si creyó había dudado del fiel reflejo que estampó de las Ss. de 13 de marzo de 1964 y demás concordantes de nuestro más Alto Tribunal.

Lectores suyos, por la amenidad y brillantez con que las ofrece y comenta, bástele saber que mi fuente informativa de cuanto expone el Supremo son ésta REVISTA, la de *Derecho Privado* y el *Anuario de Derecho Civil*, sin apelación a Colecciones Legislativas, fiado en la pulcritud profesional de los expositores de las citadas Revistas. *Otra cosa es mi interpretación personal de las Sentencias.*

En cuanto a AZPIAZU... ¡qué decir! Mejor que refutación de mis disquisiciones en torno del artículo 1.413 del C. c. y los 94, 95, etc. del R. H, lo que ha hecho es un inmerecido elogio de mi modesta labor en estas páginas a través de tantos años. Claro que partiendo de AZPIAZU, con el que tantos lazos de vieja y sincera amistad y comprensión en diversos temas nos han ligado, no me extraña.

Y respecto—al parecer—distinto punto de vista que sustentamos sobre el debatido, una vez más, como ya anunciábamos, éste gran y temible polemista que es AZPIAZU, ha mostrado su pujanza.

«No lo digo yo», escribe AZPIAZU. Es el Supremo quien habla. Y acaso tenga razón. Pero veremos en su día—que llegará—cómo razona la Dirección. No sería la primera vez que aquél y ésta se mostraran dispares. Y no olvidemos, además, que el artículo 94, en el Reglamento de 1947, bien pudiera haber aparecido como medio de legalizar, poner en orden, situaciones que—por la contienda porque atravesó nuestro país—se habían creado. El pen-

samiento jurídico anterior era muy otro. Basta recordar el juicio del gran maestro Roca SASTRE con motivo de la Resolución de 31 de mayo de 1895, sobre la innecesidad de la licencia marital para que la mujer casada pueda concurrir en la Partición, que califica de «criterio generoso» (pág. 646, t. II, *Derecho Hipotecario*, edición 1954). Por lo mismo, extender la doctrina de ese precepto a supuestos que se estimen analógicos lo creo en lo pertinente al Registro de la Propiedad, al cual sólo deben ir «títulos válidos y derechos perfectos», aventurado cuando menos.

Por todo ello esperamos que el mismo Supremo o la Dirección, en las sabias decisiones a que nos tienen acostumbrados, nos den una lección interpretativa sobre lo que debatimos, que matizando éstas—al parecer—distintas opiniones a todos nos conformen.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO,

Registrador de la Propiedad.