

**RESOLUCIONES DE LA
DIRECCION GENERAL
DE LOS REGISTROS Y
DEL NOTARIADO.**

Dirección General de los Registros y del Notariado

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA,
Letrado del M. de Justicia.

Cancelación ordenada judicialmente

RESOLUCION DE 8 DE MARZO DE 1950

En escritura otorgada el año 1877 el titular de una finca vendió a 86 vecinos de una localidad 82 hectáreas de una finca que medía 165. Al practicarse la inscripción se hizo constar en el Registro, por error, que la transmisión afectaba a la total extensión del inmueble. Los adquirentes, individualmente determinados, quedaban facultados en la escritura de adquisición, para designar una Junta administradora de los intereses de la Sociedad, cuya constitución y regulación no llegaron a verificarse.

Intentada por un extraño a la comunidad de adquirentes la rectificación de la inscripción, se dictó sentencia declarando nula la inscripción efectuada erróneamente a favor de aquélla y ordenando la práctica de una nueva, en la forma prevenida en el título VII, art. 219 de la Ley Hipotecaria. Presentada de nuevo la escritura de 1877 con el testimonio de la sentencia en el Registro, causó la siguiente nota: "Denegada la cancelación a que se refiere el presente documento por constar la inscripción que trata de rectificar practicada a favor de don D. M. M. y 85 personas individuales más, sin que ninguna de ellas haya sido demandada para la oportuna rectificación, como exige el art. 40 de la Ley Hipotecaria. Estimándose insubsanable este defecto, no se toma anotación preventiva. En tanto se halle vigente el asiento que se practicó en el Registro de la escritura de compraventa otorgada el 12 de diciembre de 1877, de la que se ha acompañado primera copia en unión de este testimonio, no procede se practique en ella ninguna nueva operación en el Registro".

Interpuesto recurso gubernativo contra la nota calificadora, alegó el recurrente el evidente error sufrido al inscribir a favor de los 86 compradores la totalidad de la finca cuando solamente fué vendida una parte; que tales compradores no lo fueron a título individual, sino como integrantes de la totalidad del vecindario del pueblo; y que la Junta administradora actual, que se allanó a la demanda, representa a la comunidad de adquirentes.

El Registrador insistió en la necesidad de que se demandase, conforme al art. 40, a todas las personas a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho; y que para aceptar la representación de los adquirentes sería necesario que la adquisición se hubiese verificado a favor del pueblo como persona jurídica o que aquéllos hubiesen concedido tal representación de manera expresa y terminante.

El Presidente de la Audiencia dictó auto confirmando en todos sus extremos la calificación impugnada, y la Dirección General de los Registros ratifica también la nota del Registrador estableciendo la siguiente doctrina:

A) *De la escritura de compraventa del año 1877 se desprende que el vendedor transmitió la finca a una Sociedad formada por la mayor parte de los vecinos del pueblo, pero no al Municipio; en ninguna de sus cláusulas existe referencia a la Junta administrativa representante de la entidad local menor del pueblo, y, por el contrario, los compradores se reservaron en la estipulación duodécima la facultad de designar la Junta que habría de dirigir los negocios de la Sociedad, desprovista de la más rudimentaria regulación, circunstancias todas que impiden atribuir carácter comunal al inmueble objeto del recurso, que debe ser incluido entre los bienes de dominio privado del art. 345 del Código civil.*

B) *La comunidad de adquirentes responde al tipo romano y no puede reputarse que la finca adquirida forme parte del patrimonio de una persona jurídica porque la comunidad carece de personalidad conforme al artículo 1.669 del Código civil, sin privar a los condóminos de la que individualmente les corresponde, por lo que la Junta vecinal no puede representar.*

C) *Para rectificar la inexactitud del Registro, nacida de error de concepto, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados o, en su defecto, una resolución judicial dictada en el juicio declarativo correspondiente, con el requisito inexcusable de que la acción se haya dirigido contra todos aquellos que, según el asiento de rectificación se pretende, tengan algún derecho y, por consiguiente, cuando los titulares registrales o sus causahabientes conocidos o ignorados, únicos legitimados pasivamente para allanarse u oponerse, no han sido demandados individualmente con el carácter de copropietarios del inmueble que figura en la inscripción, no procede la cancelación ordenada porque se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo.*

Acuerdos de sociedades extranjeras inscritas en España

RESOLUCION DE 25 DE MARZO DE 1950

Una Sociedad belga inscrita en el Registro Mercantil español de conformidad con el art. 21 de nuestro Código de Comercio, celebró Junta general en Bruselas para admitir la dimisión de los anteriores Gerentes y nombrar uno nuevo, modificando determinados derechos, sin que resulte comprobada la asistencia de todos los socios comanditarios ni el segundo apellido y circunstancias personales de los colectivos. Tampoco consta la aceptación del cargo por el nuevo representante de la entidad. Presentada en el Registro la copia extractada y notarial de los acuerdos tomados, fué calificada del siguiente modo: "Suspendida la inscripción del presente do-

cumento por: 1.º No testimoniarse lo pertinente de los Estatutos, referente a las facultades de las Juntas generales extraordinarias y su constitución; 2.º Falta de constitución de la Junta, al menos en términos de poder apreciar los concurrentes y su haber social o documento que lo acredite; 3.º No poder calificar con las letras, etc., consignadas después del único nombre de don Luis Solvay, bajo el núm. 1, los que comparecen; no expresarse su edad, estado y segundo apellido, y si los aludidos con las citadas letras son todos o parte, y, en este caso, cuenta de los socios; 4.º Falta de consentimiento de los designados como socios colectivos en el apartado III, respecto de los no concurrentes a la Junta, y 5.º Falta de fe de conocimiento y del certificado que refiere el art. 7.º del Reglamento del Registro Mercantil para acreditar el requisito 3.º de dicho artículo". Retirado y presentado de nuevo el documento, fué mantenida la calificación, y contra ella interpuso recurso de reforma, y subsidiariamente de apelación, la referida Sociedad, alegando en esencia: Que es innecesario testimoniar los Estatutos en la parte exigida por el funcionario calificador porque figuran inscritos en el propio Registro; que en el acta notarial consta que a la Junta concurren todas las participaciones que integran el haber social, y los acuerdos se tomaron por unanimidad, y que es incomprensible que la Junta incurriese en falsedades para llevar a cabo una reforma sin interés para terceros.

El Registrador defendió su nota exponiendo que en el acta sólo se consignan, y de modo incompleto, los comparecientes, pero no los demás concurrentes a la Junta, sin cuya designación nominal y circunstancias personales no es posible apreciar su capacidad; que no es función del calificador buscar los Estatutos o las partes que de los mismos interesen; que la modificación de los derechos de los socios colectivos exige el consentimiento de éstos; que el nombrado Gerente no figura en la comparecencia, y que no habiendo comparecido los referidos socios colectivos, podrían solicitar la cancelación de la inscripción pretendida.

La Dirección General, después de citar las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes y las Resoluciones de 18 de marzo de 1908, 12 de mayo de 1922 y 11 de febrero de 1931, revoca parcialmente el acuerdo apelado, resolviendo que el documento no es inscribible porque, como extracto de un acta, no da a conocer exactamente el contenido de ésta; que debe acompañarse el certificado consular del art. 7.º del Registro Mercantil, y que el título no adolece del defecto señalado al principio de la primera nota.

Funda su resolución en los siguientes puntos:

A) *La colición espacial de leyes en materia de Sociedades debe resolverse en el sentido de que la nacional de éstas regula todo lo relativo a capacidad, derechos y deberes de los socios entre sí y para con la Sociedad; y la legislación española debe ser aplicable a la publicidad registral de las modificaciones estatutarias, en territorio español, así como también a la protección de los intereses de terceros, determinación del capital y obligaciones, extensión de poderes y responsabilidad de quienes asuman la dirección y representación de la sucursal.*

B) *Los requisitos establecidos en el art. 21 del Código de Comercio afectan no sólo a las escrituras fundacionales de Sociedades extranjeras, sino también a sus modificaciones, por lo que no habiéndose presentado al Registrador el correspondiente certificado consular, éste no ha podido*

resolver la duda de si se habían cumplido las normas exigidas por la legislación belga.

C) El documento presentado debe contener, además de las circunstancias determinadas por su legislación de origen, el mínimo de las determinadas por la española para poder practicar la inscripción.

D) Los Estatutos no deben transcribirse porque constan en el Registro y pueden consultarse directamente.