

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

## 1. RESOLUCIONES COMENTADAS

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA  
Letrado del Ministerio de Justicia

### RESOLUCION DE 7 DE MARZO DE 1957

#### Prórroga de anotación de embargo

Como consecuencia de juicio ordinario de mayor cuantía, se extendió, en 1948, anotación preventiva de embargo, cuya vigencia fué prorrogada por cuatro años, en virtud de mandamiento judicial. En trámite de ejecución de sentencia, se solicitó y obtuvo del Juzgado nueva prórroga, que fué denegada por el Registrador, de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. El Juez que expidió el mandamiento de nueva prórroga informa favorablemente la calificación registral, y el Presidente de la Audiencia confirma la nota en el auto.

La Dirección General resuelve ratificarla igualmente en vista de las siguientes consideraciones:

A) *Las anotaciones de embargo son medidas cautelares encaminadas a prevenir los efectos de la declaración judicial, en la etapa que media desde la iniciación de la relación jurídico-procesal hasta que la litis queda definitivamente resuelta.*

B) *Tutelan derechos y situaciones de naturaleza transitoria, y los asientos que de las mismas se hagan en el Registro deben ser provisionales, para evitar que se perpetúen en los libros registrales con menoscabo de la claridad y eficacia del sistema.*

C) *Dados los términos en que se halla redactado el artículo 86 de la Ley, no son admisibles nuevas ampliaciones, aunque en supuestos excepcionales se ponga de relieve la conveniencia de revisar dicho precepto para impedir casos, como el que motiva este expediente, en los que puede quedar incumplida la finalidad de garantía y desamparados derechos que se juzgaron dignos de protección.*

Vid. Resoluciones de 30 mayo 1934, 29 octubre 1946, 27 junio 1953 y 5 noviembre 1955, citadas todas en la resolución que extractamos:

No faltan en el supuesto que motiva la presente decisión del Centro Directivo las habituales alusiones a la órbita calificadora lícita cuando el Registrador ha de enfrentarse con títulos judiciales que pretenden acceso a los libros inmobiliarios. La cuestión es tan antigua como el sistematismo y apenas vale la pena volver sobre ella. La Dirección ha tenido ocasión de pronunciarse reiteradamente, y la reforma de 1944-46 pudo clarificarla con eficacia en algunos puntos, uno de los cuales es el ahora planteado. Los términos del artículo 86 de la Ley excluyen todo intento interpretativo que no se ajuste a los cánones de la cronología y de la literalidad más rigurosa. Las razones en que se inspiró son igualmente obvias y deben considerarse subsistentes y provistas de todo su inicial vigor. Muy excepcional ha de ser el supuesto en que, a través del princi-

pío de rogación que rige nuestro sistema procesal común, no puedan las partes instar la aceleración del litigio en cuanto convenga a sus intereses, que, en el supuesto del artículo 86 citado, coinciden con los propios intereses públicos a cargo del Registro, y que resultarían perjudicados—y con ellos la claridad y eficacia de la Institución—por cualquier tipo de vacilación o debilidad en el más rígido mantenimiento del precepto.

## RESOLUCION DE 27 DE MARZO DE 1957

### Minas

Con ocasión de la venta de varias minas de carbón y dos heredades, una destinada a cultivo y otra con instalaciones propias de la industria minera, se suscitan varias cuestiones que la Resolución sintetiza con acierto: 1.ª Si la autorización administrativa exigida por el artículo 35 de la Ley de Minas de 19 de julio de 1944 y por su Reglamento, constituye requisito previo para la formalización de la escritura; 2.ª Si, por haberse acordado la enajenación en Junta universal de accionistas regulada por el artículo 55 de la Ley de régimen jurídico de las sociedades anónimas, puede prescindirse de la presentación de los Estatutos sociales que no fueron transcritos, y 3.ª Si debe constar inscrito en el Registro mercantil el nombramiento del administrador para que pueda comparecer como representante de la Compañía.

Suspendida la inscripción, el auto presidencial comparte el parecer expresado en la nota calificadora, y la Dirección General la confirma. puntualizando:

A) *En tanto no se cumpla el requisito de la previa autorización administrativa para la transferencia, no podrá el Notario solemnizar legalmente la escritura, ni aun con la advertencia hecha a los otorgantes de que procuren obtener la expresada autorización para poder inscribir el documento en el Registro de la Propiedad.*

B) *Dado que uno de los socios asistió, con la representación de otro, a la Junta universal, y si bien el artículo 60 de la Ley de Sociedades anónimas así lo permite cuando los Estatutos no lo prohiban, fué necesaria la inserción de la parte pertinente de éstos en la escritura de venta.*

C) *La inscripción en el Registro mercantil del nombramiento de Consejero o administrador es obligatoria, y tanto para la comparecencia ante el Notario como para el otorgamiento del acto subsiguiente.*

Cítase la Resolución de 17 de julio de 1956.

Obviamos todo comentario sobre los puntos B) y C) de la Resolución extractada, por su notoria carencia de verdadero contenido problemático y por el acierto en la decisión. Al contrario, el que hemos señalado con la letra A) entraña cuestiones dignas de una alusión, siquiera sea tan breve como nos impone la composición de la presente nota. Repugna, en efecto, a nuestra ordenación positiva y conceptual de los derechos reales el régimen de intervención administrativa previa, en los actos de disposición, y la protesta se hace más extensa si el sistema desgraciadamente prolifera. Una autorización administrativa en tal materia parece justificada cuando en sistemas defectivos como el nuestro, donde la inscripción no es obligatoria, sustituye a la calificación registral en la defensa del interés público; nunca cuando la autorización, individualizada y subjetiva, pudo haberse hecho innecesaria señalando con carácter de generalidad las circunstancias objetivas que habrían de concurrir para la validez y eficacia del acto regulado. El Registrador calificaría de los negocios jurídicos relativos a las propiedades especiales a la vista de la normación común y de la particular que

les fuera propia; el principio de legalidad quedaría asegurado sin necesidad de acumular a su calificación la de ciertos servicios administrativos—como sucede en materia de minas—, y la recusada autorización ministerial previa se habría eliminado con ventaja para claridad y seguridad del tráfico.

Pero, desgraciadamente, toda argumentación en este sentido, que podría ser considerable de “*lege ferenda*”, carece de eficacia frente al precepto positivo que ya rige, con fuerza de Ley—con igual ruego hermenéutico que el propio Código civil—la propiedad minera.

Queda, no obstante, por aludir a la naturaleza de la sanción que la falta de autorización administrativa acarrea y, consiguientemente, su repercusión para la admisibilidad del acto en el Registro. En principio, el artículo 35 de la Ley de Minas induce a pensar en la nulidad “*ipso iure*” del negocio no autorizado. En tal caso, la solución negativa advendría de modo inmediato. Pero, en realidad, aquel precepto es complementado por los 59 y 60 de la propia Ley y los 171 y 177 del Reglamento para su ejecución que sancionan la falta de autorización con la posibilidad de que por la Administración se declare la caducidad de la concesión por los trámites que señala. Si esta interpretación es correcta, la naturaleza del acto lo acerca más a la anulabilidad que a la nulidad o a la inexistencia. Y el acceso al Registro tal vez habría de calificarse en función de lo que para otros actos anulables prevé la ordenación hipotecaria vigente. Claro es que, en el plano de lo estrictamente especulativo, nuestra personal opinión sería contraria al acceso de ninguno de esos actos a los libros inmobiliarios; pero no dejamos de considerar la opinión contraria en cuanto centra la eficacia de la registración de tales actos en la publicidad que así reciben, con beneficio para terceros interesados y, en definitiva, también para la certeza y claridad del historia] jurídico de los inmuebles.