

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

A cargo de ANTONIO PAU PEDRON  
Registrador de la Propiedad

## II. RESOLUCIONES

SUMARIO: I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—1. Derecho civil: a) Obligaciones y contratos: Poder: forma de acreditarlo (Resolución de 15-2-1982). Compraventa en la que el comprador es apoderado de la sociedad vendedora (Resolución de 1-3-1982). Compraventa por apoderado de la sociedad vendedora (Resolución de 6-9-1982). Opción. Anotación de embargo (Resolución de 28-9-1982). Compraventa: resolución del artículo 1504 (Resolución de 29-12-1982). b) Derechos reales: Construcción sobre edificio ya existente (Resolución de 30-6-1982). Servidumbre de luces y vistas (Resolución de 27-8-1982). Titularidad *ob rem* (Resolución de 3-9-1982). Hipoteca. Poder del representante de una Caja de Ahorros (Resolución de 26-10-1982). Propiedad horizontal. Obra nueva en construcción (Resolución de 5-11-1982). c) Familia: Renuncia por tutor (Resolución de 19-8-1982). d) Sucesiones: Legado: su entrega por Contador-Partidor (Resolución de 27-2-1982). Partición por Contador-Partidor (Resolución de 11-10-1982). Partición de herencia. Interpretación testamentaria hecha por Comisario (Resolución de 27-12-1982). 2. Derecho hipotecario: Anotación de embargo: preferencia que otorga (Resolución de 5-3-1982). Certificación administrativa de dominio (Resolución de 31-3-1982). Rectificación de asiento registral (Resolución de 31-3-1982). Rectificación de asiento registral (Resolución de 4-5-1982). Procedimiento de ejecución hipotecaria: notificaciones (Resolución de 13-4-1982). Rectificación de asientos registrales (Resolución de 20-8-1982). Opción: constatación registral de su ejercicio (Resolución de 7-9-1982). Opción: Anotación de embargo (Resolución de 28-9-1982). Hipoteca. Poder del representante de una Caja de Ahorros (Resolución de 26-10-1982). 3. Derecho procesal: Anotación de embargo: preferencia que otorga (Resolución de 5-3-1982). Procedimiento de ejecución hipotecaria: notificaciones (Resolución de 13-4-1982). Opción: Anotación de embargo (Resolución de 28-9-1982). 4. Derecho administrativo.—II. REGISTRO MERCANTIL. 1. Comerciante individual. 2. Sociedades colectivas y comanditarias. 3. Sociedades Anónimas: Constitución de S. A. Aportación de bienes muebles gananciales (Resolución de 5-7-1982). Constitución de S. A. Denominación social (Resolución de 2-9-1982). Constitución de S. A. Incompatibilidades del Decreto-Ley de 13 de mayo de 1955 y disposiciones concordantes (Resolución de 8-9-1982). Constitución de S. A. Usufructo de acciones (Resolución de 10-9-1982). Administradores mancomunados (Resoluciones de 4 y 5-10-1982). Cancelación de bonos (Resolución de 24-11-1982). Constitución de S. A. Objeto social (Resolución de 1-12-1982). 4. Sociedades Limitadas.

## I. REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**ANOTACION DE EMBARGO: PREFERENCIA QUE OTORGA:** La anotación de embargo sólo otorga preferencia sobre actos dispositivos que tengan lugar con posterioridad a ella, pero no sobre actos anteriores otorgados por el propio deudor. (Resolución de 5 de marzo de 1982, «B. O. E.» del 21 de abril).

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** El 27 de diciembre de 1977 se practicó en el Registro de la Propiedad de Chinchón una anotación preventiva de embargo sobre una finca de doña Josefa T. P. y doña María del Carmen A. T. y a favor del Banco de Jerez S. A.; habiendo sido adjudicada a la Entidad ejecutante la finca trabada, el Juez de Primera Instancia, en nombre y rebeldía de las indicadas señoras, otorgó escritura pública de venta a favor del Banco de Jerez, S. A., doña Josefa T. P. y doña María del Carmen A. T. habían vendido la finca a que se refiere el procedimiento ejecutivo anterior a don Manuel R. D. en escritura otogada el día 18 de junio de 1974 e inscrita el 30 de noviembre de 1978.

Presentada en el Registro la escritura de venta a favor del Banco de Jerez fue denegada su inscripción por aparecer vendida la finca a don Manuel R. D.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:** Es reiterada doctrina del Tribunal Supremo que la anotación preventiva de embargo sólo otorga preferencia sobre actos dispositivos que han tenido lugar con posterioridad a la propia anotación, pero no en cuanto a los anteriores al embargo, y ello aunque tales actos no se hubieran inscrito, todo ello en base a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923 del Código civil.

**CERTIFICACION ADMINISTRATIVA DE DOMINIO:** Procede la matriculación de un inmueble que figura en el Inventario de bienes del Ayuntamiento, y que está destinado al culto católico, en virtud de certificación de dominio expedida conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria. (Resolución de 31 de marzo de 1982, «B. O. E.» del 5 de mayo.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** El Secretario del Ayuntamiento de la ciudad de M. expidió una certificación en la que se hacía constar que en el inventario de bienes de ese Ayuntamiento figura un inmueble de naturaleza urbana, destinado al culto católico, y se solicitaba su inmatriculación. Presentado el anterior documento en el Registro fue denegada su inscripción en base al artículo 5 número 4 del Reglamento Hipotecario.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:** Al no pertenecer el inmueble que se trata de inscribir a la Iglesia Católica, sino a una Entidad distinta, cesa la razón o fundamento que justifica la excepción establecida por el artículo 5 del Reglamento.

COMPRAVENTA EN LA QUE EL COMPRADOR ES APODERADO DE LA SOCIEDAD VENDEDORA: Es inscribible una escritura de compraventa en la que dos de los tres apoderados generales de una Sociedad Anónima con facultades para poder vender, y que a la vez son Administradores, enajenan un inmueble de la Sociedad al tercer apoderado —y también Administrador— que actúa en nombre propio. (Resolución de 1 de marzo de 1982.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Por escritura de 1 de julio de 1963, la Compañía mercantil «Construcciones Murcianas, S. A.» vendió a don Diego y don Juan Miñarro S. unas fincas propiedad de la anterior. Don Diego intervino en nombre propio y como mandatario verbal de su hermano Juan; «Construcciones Murcianas, S. A.» intervino por medio de sus apoderados don Víctor B. B. y don Antonio L. L., resultando facultados para el otorgamiento según escritura de poder otorgada en 1960, en la que se designaban como apoderados a don Víctor B. B., don Antonio L. L. y don Diego Miñarro S., debiendo actuar el primero de ellos mancomunadamente con cualquiera de los otros dos.

El Registrador denegó la inscripción: 1.º Porque no se acredita la representación que uno de los compradores dice ostentar respecto de otro. 2.º Porque el comprador en proindivisión, don Diego Miñarro S. resulta ser mandatario de la Empresa vendedora para la administración y enajenación de sus bienes.

Subsanado el primer defecto mediante la presentación de la escritura de ratificación, el recurso se circunscribió al segundo defecto.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN: a) *Prohibición del mandatario de adquirir bienes de cuya administración o enajenación estuviere encargado.*—La negativa a la inscripción se basa en el artículo 1.459, 2.º, del C. c., que prohíbe al mandatario adquirir los bienes de su principal de cuya administración o enajenación estuviere encargado, y que tiene su fundamento, según manifiesta la doctrina y pone de relieve la jurisprudencia, en razones de moralidad, dadas las relaciones que existen entre mandante y mandatario, si bien se establecen matizaciones.

b) *Matizaciones a esa regla general.*—En primer lugar, queda fuera de la anterior regla general el supuesto del mandato mercantil, siempre que lo haya autorizado el comitente, según se desprende del artículo 267, párrafo 1.º, del Código de comercio. En segundo lugar, la doctrina civilista se ha planteado la cuestión de si la mencionada prohibición cabe aplicarla en el supuesto que el mandatario adquiera el bien directamente del mandante, mostrándose en general partidarios de la tesis negativa, que es, igualmente, la sostenida por el Tribunal Supremo. En el presente supuesto, la Sociedad ha actuado con el conocimiento de que el comprador es el tercer apoderado de ella, y de ahí que el contrato reúna los condicionamientos que la jurisprudencia ha establecido para declarar su validez.

**COMPRAVENTA POR APODERADO DE LA SOCIEDAD ANONIMA VENDEDORA.**— Los Administradores de una Sociedad Anónima, además de las facultades mínimas establecidas en el artículo 76, 2.º, del L.S.A., pueden ostentar aquellas otras que les confieran los Estatutos sociales o la Junta General. La persona ajena al órgano social que actúa en virtud de poder conferido por la Sociedad ostenta únicamente las facultades expresadas en el mismo. (Resolución de 6 de septiembre de 1982, «B. O. E.» de 28 de octubre.)

**A) ANTECEDENTES DE HECHO:** La Compañía Mercantil «Ibermónaco, S. A.», representada por don José Luis M. G., vendió una parcela de su propiedad a la Sociedad «Kuatro, S. A.»; don José Luis M. G. intervino haciendo uso del poder en que se le atribuían, entre otras, las siguientes facultades: 1.º Representar a la Sociedad en juicio y fuera de él, en toda clase de actos o contratos y usar de la firma social... 5.º Practicar operaciones de tipo registral o inmobiliario sobre bienes de la Compañía.

Presentada copia de la escritura, fue suspendida su inscripción por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Resultar contradictorio que la Sociedad esté domiciliada en Cartagena y se diga que está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona (art. 7 del R. R. M.); 2.º No aportarse copia autorizada e inscrita en el Registro Mercantil del poder en virtud del cual actúa don José Luis M. G. (art. 86, núm. 6 del R. R. M.). 3.º No constar el objeto social de la Sociedad vendedora a fin de calificar si es o no bastante el poder antes referido. 4.º No acreditar el capital social de la entidad compradora, a fin de determinar si el precio de la transmisión excede del diez por ciento del mismo; en caso afirmativo haría falta el acuerdo aprobatorio de la Junta General (art. 32, párrafo último de la L. S. A.). 5.º No acompañar copia autorizada del poder inscrito en el Registro Mercantil, en virtud del cual actúa la representante de la Sociedad compradora.

Presentados los documentos complementarios, el Registrador no estimó subsanados los defectos 2.º y 3.º, por no considerar suficiente el poder conferido «puesto que en el artículo 13 de los Estatutos de la Sociedad vendedora, referente a las facultades de los administradores solidarios, se hacen los siguientes grupos de facultades: a) de representación; b) de régimen interior; c) de tráfico y giro; d) de disposición; e) interpretativas; y en la escritura de poder tan sólo se confiere únicamente al apoderado las comprendidas en el apartado a), o sea, facultades de representación y firma social, pero no consta habersele dado las comprendidas en el apartado d), o sea, las de disposición, entre las que aparece expresamente las de compraventa sobre bienes inmuebles».

#### **B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:**

a) *Facultades legales de los administradores de Sociedad Anónima; ampliación estatutaria de las mismas.*—Conforme a reiterada doctrina de la Dirección General, los Administradores de una Sociedad Anónima extienden

su representación como mínimo a todos los asuntos pertenecientes al giro o tráfico de la Empresa, según establece el artículo 76, 2.º, de la Ley, facultades que pueden ser ampliadas en los Estatutos Sociales o por la Junta General, y que en este caso concreto se reconducen, de acuerdo con el artículo 13 de los Estatutos, a cinco grupos.

b) *Sistematización estatutaria de facultades.*—Dentro de la enumeración del primer grupo se encuentra la de que los Administradores puedan otorgar toda clase de poderes y con las facultades que estimen oportunas, autorización de la que hizo uso uno de los dos Administradores solidarios designados, y conforme a lo dispuesto en el artículo 77, 1.º, de la Ley confirió un apoderamiento concretado exclusivamente a los actos señalados en el apartado a) del artículo 13 de los Estatutos, y sin que se extendiera a los demás actos indicados en los otros cuatro grupos, entre los que figuran los de giro y tráfico de la empresa y los de disposición de sus bienes.

c) *Poder concreto y representación orgánica.*—Al tratarse de un poder concreto a favor de persona ajena al órgano de gestión, quedan fuera del tema las cuestiones relativas a la representación orgánica de la Sociedad, por lo que el hecho de que el acto realizado por el apoderado se encuentre dentro de los comprendidos en el objeto social, no supone en sí que se encuentre legalmente autorizado para poderlo hacer.

d) *Interpretación del artículo 1.713, párrafo 2.º del Código civil.*—La reiterada doctrina jurisprudencial que interpreta restrictivamente el artículo 1.713, 2.º, del C. c. cuando exige mandato expreso para la realización de los actos que señala, y la circunstancia de que en la escritura de poder se autorice al apoderado a «practicar operaciones de tipo registral» no cabe deducir que se le autorizó para enajenar los bienes inmuebles de la Sociedad.

COMPRAVENTA. RESOLUCION DEL ART. 1.504.—No cabe inscribir en base a los artículos 1.504 del Código civil y 59 del Reglamento Hipotecario, la resolución llevada a cabo por los vendedores, no obstante la oposición del comprador que manifiesta, en diligencia recogida en el acta de requerimiento que se le hizo, haber cumplido totalmente la mencionada obligación de pago del precio. (Resolución de 29 de diciembre de 1982, «B. O. E.» de 19 de enero de 1983.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Los hermanos F. L. y su madre vendieron a la Compañía Mercantil «Edificaciones del C., S. A.», un solar por precio de setenta millones de pesetas, de las que sesenta y ocho millones quedaron aplazadas y representadas en dieciséis letras de cambio; en la escritura se estipuló que la falta de pago de una letra concede a los vendedores la facultad de optar entre exigir el cumplimiento o declarar resuelto de pleno derecho el contrato, perdiendo la Sociedad compradora las cantidades satisfechas, añadiéndose en la repetida escritura que para la correspondiente nueva inscripción en el Registro de la Propiedad, a favor de los transmi-

tentes, bastará la notificación judicial o notarial, hecha a la Sociedad compradora, de quedar resulta la compraventa, con indicación de la cantidad impagada, si bien «Edificaciones del C., S. A.» podrá evitar tal resolución abonando lo adeudado en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes a la notificación indicada.

Habiéndose procedido, meses más tarde, a la notificación, en la que los vendedores optaban por declarar resuelto el contrato, la Sociedad compradora alegó, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes a haberse producido aquélla, que «Edificaciones del C., S. A.» había cumplido sus obligaciones de pago, puesto que, de acuerdo con los vendedores, se había modificado la forma de pago del precio aplazado, sustituyéndose las letras de cambio reseñadas en la escritura por otros efectos bancarios que relacionó.

El Registrador, calificando el acta y la escritura de compraventa, denegó la constatación registral de la resolución, «porque al contestar a la notificación la Sociedad compradora, dentro del plazo de 48 horas fijado en la escritura de compraventa, se opone y no se allana a la resolución del contrato pretendida por la parte vendedora», aduciendo diversos preceptos y sentencias en apoyo de su denegación.

#### B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Cautela en la aplicación de la denominada «cancelación automática».*—La denominada cancelación automática a que se refiere el párrafo 2.º del artículo 82 de la L. H. supone un procedimiento que debe ser examinado en su aplicación con todo tipo de cautelas, dado el rigor con que se produce, y los efectos cancelatorios que se derivan para el titular registral del asiento.

b) *Requisitos para la resolución.*—Es preciso no olvidar la reiterada jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo de que para el ejercicio de la acción resolutoria derivada del artículo 1.124 del C. c. o de la resolución prevista en el artículo 1.504 del mismo Cuerpo legal, es necesario el exacto cumplimiento por parte del vendedor de sus obligaciones, así como una voluntad deliberadamente rebelde a dicho cumplimiento por parte del comprador.

c) *Necesidad de declaración judicial cuando no existe conformidad entre las partes.*—Según la Sentencia de 16 de noviembre de 1979, si al hacerse el requerimiento no se allana el requerido al mismo, sino que se opone categóricamente a él, a tal resolución contractual no se puede dar eficacia sin que sea estimada y declarada por los Tribunales, y es mediante ésta, cuando no existe conformidad en las partes, como debe obtenerse y producirse la declaración resolutoria.

d) *Imposibilidad de calificación registral.*—En los casos en que el comprador, al ser requerido, manifieste que falta uno u otro de los presupuestos de la resolución, se plantea una cuestión de hecho cuya prueba no corresponde apreciar al Registrador al no tener más medios de calificación que los contemplados en el artículo 18 de la L. H., sino que es materia propia del Juez o Tribunal competente.

e) *Requisitos para la cancelación y la reinscripción.*—En consecuencia, solamente cuando el comprador requerido no se opone a la resolución, y se haya procedido, además, en su caso, a la consignación decretada en el artículo 175, 6.º, del Reglamento Hipotecario podrá practicarse la cancelación del asiento a favor del comprador y reinscribirse el inmueble a nombre del vendedor.

f) *Necesidad de presentación de todas las letras no vencidas para que tenga lugar la resolución.*—Al igual que sucede en materia de hipoteca cambiaria, en que para proceder a la ejecución hipotecaria se requiere que el acreedor presente y tenga en su poder las restantes letras todavía no vencidas, a fin de evitar una doble ejecución —la derivada de la hipoteca y la derivada de la acción cambiaria—, que en los casos en que se haya pactado en una compraventa con precio aplazado que la falta de pago de una letra da lugar a la resolución, será necesario que el vendedor ponga a disposición del comprador todas las letras todavía no vencidas y pendientes de pago por el deudor.

**CONSTRUCCION SOBRE EDIFICIO YA EXISTENTE.**—La segunda planta construida sobre un edificio ya existente tiene la misma naturaleza del primitivo edificio —privativo— conforme a lo dispuesto en el artículo 1401, número 1.º, en la redacción anterior a la reforma de 1981. (Resolución de 30 de junio de 1982, «B. O. E.» de 6 de agosto.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Don Vicente A. P., casado con doña Irene P. R., procedió a declarar, en escritura pública, la obra nueva realizada sobre una finca urbana adquirida por herencia de sus padres, obra nueva que consiste en la construcción de una segunda planta sobre la cubierta del primer piso ya existente. En la misma escritura el compareciente procede a la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal y a la donación de los pisos constituidos a sus hijos, aceptando éstos la donación efectuada.

El Registrador inscribió el documento con excepción de lo relativo a la segunda planta, «porque teniendo la consideración jurídico de bien ganancial, no consta en la escritura calificada que haya prestado su consentimiento para la donación del cónyuge del donante, doña Irene P. R.».

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:** Los claros términos en que aparece redactado el párrafo 1.º del artículo 1.404 del Código civil (versión anterior a la

reforma de 1981), obliga a entender que la finca transmitida tiene en su totalidad el carácter privativo que ostentaba la finca de origen, ya que sobre ella se ha elevado una sobreplanta, mejora que sigue la cualidad del primitivo edificio, si bien origina un crédito a favor de la sociedad de gananciales, según expresa dicho artículo.

**HIPOTECA. PODER DEL REPRESENTANTE DE UNA CAJA DE AHORROS.**—No es inscribible la escritura de apoderamiento otorgada por una Caja de Ahorros a favor de quienes ocupen determinados cargos con la sola referencia a la oportuna certificación del nombramiento. (Resolución de 26 de octubre de 1982.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** La Caja de Ahorros de Cataluña concedió a don Carlos A. B. un préstamo con garantía hipotecaria; en representación de la Caja de Ahorros intervino don Carlos B. C., en su calidad de Delegado de la Sucursal de la localidad, acreditando hallarse facultado para dicho acto por medio de una Certificación expedida por el Director General de la Entidad; asimismo manifiesta el compareciente hallarse facultado en virtud de escritura de poder en que el Director General de la Caja de Ahorros apodera a las personas que ostenten la condición de Delegados de las diversas Sucursales de la Entidad sin que aparezcan designados nominalmente los apoderados.

El Registrador denegó la inscripción del indicado documento, apreciando como defectos: 1.º, la falta de presentación del aludido poder, y 2.º, no estar concedido el apoderamiento a favor de persona determinada, por lo que queda al margen del documento público algo tan esencial como es la persona concreta del apoderado.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:**

a) *Diversidad de la normativa sobre Cajas de Ahorros y necesidad de atender en cada caso a los preceptos legales, reglamentarios y estatutarios que las regulen.*—La complejidad y diversidad de las Cajas de Ahorros origina una legislación abigarrada y no siempre idéntica, que dificulta el formular una doctrina unitaria acerca de su naturaleza jurídica, que habrá que ir examinando según cada caso concreto, con especial atención a las normas legislativas o reglamentarias que las regulan, y a lo que disponen sus respectivos Estatutos sociales.

b) *Representación de la Caja de Ahorros de Cataluña.*—La Caja de Ahorros de Cataluña, instituida por la Diputación Provincial de Barcelona —artículo 1.º de los Estatutos— aparece regida por un Consejo de Administración que la representa en juicio y fuera de él para todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la misma —artículo 66— y que puede delegar sus funciones en el Comité Ejecutivo o en el Director General.



c) *Representación de la Caja Postal de Ahorros.*—A diferencia de lo anterior, en el caso de la Caja Postal de Ahorros, los que prestan sus servicios ostentan la categoría de funcionarios públicos, el ser ejercidas por funcionarios de Correos, por lo que la determinación del representante ha de realizarse con arreglo a las normas del Derecho Administrativo —aspecto que, por cierto, no aparece muy precisado en el Reglamento Notarial, pero en el que se advierte la no necesidad de poder notarial—, siendo suficiente la certificación que acredite el acto administrativo.

d) *Necesidad de distinguir, respecto de las Cajas de Ahorros, entre representación orgánica y representación voluntaria.*—Al igual que en los Bancos y Sociedades Anónimas en general, hay que distinguir los casos en que la Caja de Ahorros actúa: 1) a través de sus propios órganos, y entonces bastará la certificación correspondiente del Secretario del Consejo que acredite el acuerdo adoptado y la persona facultada para ejecutarlo, bien le corresponda directamente, bien por delegación, si así resulta de los Estatutos transcritos en la parte pertinente; 2) por medio de apoderado al efecto, y entonces se requerirá que éste justifique sus facultades mediante la correspondiente escritura de poder.

e) *Formas de individualización del apoderado.*—Como ya declaró la Resolución de 13 de mayo de 1976, se infringe lo dispuesto en el artículo 1.280 del Código civil, cuando la individualización del apoderado que prevista que se verifique por medio de certificación del Ente poderdante, mero documento privado, sin que exista inconveniente en que el apoderamiento pueda estar comprendido en dos o más escrituras públicas, una de ellas con designación genérica y la otra con individualización personal del apoderado.

**LEGADO: SU ENTREGA POR CONTADOR-PARTIDOR.**—1.º Aun cuando el Comisario Contador-Partidor estaba autorizado para hacer la entrega de los legados, al existir herederos forzosos es necesario el consentimiento de éstos.

2.º La escritura de entrega de legado requiere la aceptación del legatario. (Resolución de 27 de febrero de 1982, «B. O. E.» de 8 de abril.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Don Guillermo P. D. falleció bajo testamento abierto en el que instituía heredero universal a su hijo José María, dejando reducida a su legítima estricta la parte de su otra hija Elvira; además ordenó una serie de legados, y entre ellos los consistentes en dos inmuebles a favor de sus nietas María Victoria y María Teresa; finalmente, designó Comisario Contador-Partidor a don Juan B. L., con las más amplias facultades para la práctica de todas las operaciones de su herencia. El día 10 de noviembre de 1980, don Juan B. L. otorgó escritura de adjudicación de bienes en favor de las dos legatarias doña María Victoria y doña María Teresa P. C.

El Registrador denegó la inscripción por observar «el defecto insubsanable de no haberse otorgado la escritura de entrega, conforme exigen los artículos 885 del Código civil y 83 del Reglamento hipotecario, por los legatarios y herederos. Se precisa la intervención de estos últimos por no haber sido facultado el Contador-Partidor para entregar los legados en el último testamento del causante que se acompaña.»

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Interpretación conjunta de los artículos 882 y 885 C. c.*—Al tratarse de un legado de cosa específica y determinada, propia del testador, la legataria ha adquirido la propiedad del inmueble, según el artículo 882 del C. c., desde el instante mismo de la muerte del causante, pero al no poder ocupar por sí misma la cosa legada necesita pedir su entrega al heredero o albacea, cuando éste se halle autorizado para darla, conforme establece el artículo 885 del mismo Cuerpo legal.

b) *Facultad del Contador-Partidor para entregar el legado.*—La persona designada lo ha sido con el carácter del Comisario Contador-Partidor investigado de las más amplias facultades —es decir, las del 1.057 del C. c.—, para la ejecución de todas las operaciones de la herencia desde el inventario y avalúo de los bienes hasta su adjudicación y entrega a herederos y legatarios, como indica la Sentencia de 24 de marzo de 1928, por lo que en principio, y de no existir algún otro obstáculo, hay que entender que la persona designada tiene facultad para realizar la operación de entrega discutida.

c) *Intangibilidad de la legítima.*—La facultad concedida al testador en los artículos 858 y 859 del C. c. para gravar a los herederos con mandas y legados se halla limitada, cuando existen herederos forzosos, por los artículos 813 y 817 del mismo Cuerpo legal.

d) *Necesidad de que preceda a la entrega de legados la liquidación y partición de la herencia, o presten su conformidad los herederos forzosos.*—De las citadas disposiciones se deduce que aun cuando la entrega de los legados puede hacerse por los albaceas, si éstos se hallan autorizados para ello por el testador, por permitirlo así el artículo 885 del C. c., para que aquélla pueda tener lugar debe preceder la liquidación y partición general de la herencia, porque solamente de este modo puede saberse si dichos legados se encuentran dentro de la cuota de la que puede disponer el testador, y no se perjudica por tanto la legítima de los herederos forzosos, a no ser que los expresados herederos concurren también a la entrega o manifiesten su conformidad con que éste se efectúe sin cumplir dicha formalidad, pues al constituir una garantía y un derecho en favor de los mismos, claro es que pueden renunciar a él, si tienen la necesaria capacidad legal.

e) *Ello no contradice la doctrina de que las particiones efectuadas por Comisarios deben estimarse subsistentes sin necesidad de que los herederos*

*forzosos las aprueben.*—Aun cuando la Dirección General tiene establecida la doctrina de que las particiones efectuadas por los Comisarios deben estimarse subsistentes, sin necesidad de que los herederos forzosos las aprueben con su consentimiento, mientras aquéllas no se rescindan judicialmente, tal facultad no elude la obligación, según se deduce de lo antes indicado, de verificar la partición antes de hacer la adjudicación de los bienes hereditarios.

f) *Necesidad de aceptación del legatario.*—Al no haber concurrido al otorgamiento de la escritura de entrega los herederos del causante, para prestar su conformidad, ni tampoco haber comparecido las dos legatarias para recibir la cosa legada, hay que estimar que adolece de esta falta o defecto.

**OPCION. ANOTACION DE EMBARGO.**—Anotado un embargo sobre un bien con posterioridad a la inscripción de un derecho de opción sobre el mismo, no cabe cancelar aquella anotación, una vez inscrita la compraventa consecuencia del ejercicio del derecho de opción, por simple solicitud del interesado, sino que se requiere además la consignación del precio de aquélla en garantía de las responsabilidades que ampara la anotación. (Sesolución de 28 de septiembre de 1982, «B.O.E.» de 4 de noviembre.)

(A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Don José C. T., con el consentimiento de su esposa, concedió en escritura pública a doña Carmen y doña María C. T. un derecho de opción de compra sobre determinadas participaciones indivisas de diversas fincas, practicándose en el Registro las correspondientes inscripciones. Con posterioridad tuvo lugar la presentación en dicho Registro de un mandamiento de embargo recayente sobre las participaciones de fincas a que afectaba el derecho de opción de compra, practicándose las correspondientes anotaciones de embargo. Meses después, el concedente y las concesionarias de la opción otorgaron escritura de compraventa sobre las participaciones de fincas, en ejercicio del derecho de opción señalado, practicándose igualmente las inscripciones oportunas. Por medio de una instancia dirigida al Registrador de la Propiedad, doña Carmen y doña María C. T. solicitaron que se cancelasen las anotaciones posteriores a la inscripción del derecho de opción de compra.

El Registrador suspendió la cancelación solicitada «por el defecto subsanable de no haberse consignado el precio de las mismas en garantía de las responsabilidades que amparan tales anotaciones, por aplicación analógica del artículo 175, regla 6.ª y párrafo final del Reglamento hipotecario».

#### B) DOCTRINA DE LA DIRECCION:

a) *Necesidad de una normativa que complete la actual regulación legal del derecho de opción.*—El artículo 14 del Reglamento hipotecario, único precepto relativo a la inscripción del derecho de opción en el Registro de la Propiedad, constituye una normativa incompleta y merecedora de una pronta reforma que complemente la actual regulación legal.

Entre las cuestiones que exigen una inmediata solución se encuentra la que constituye el objeto primordial de este recurso ya que ni la Ley ni el Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, cuestión que habrá de ser solucionada teniendo en cuenta los principios generales —en especial los hipotecarios— y la doctrina del Tribunal Supremo.

b) *Aplicación analógica de otros preceptos hipotecarios en que se plantea análoga confluencia de intereses.*—La Resolución de 7 de diciembre de 1978 tuvo ocasión de examinar la cuestión debatida y declaró que dado que no ha sido abordada por el legislador la cancelación de los derechos reales posteriores que han quedado ineficaces, habrá de encontrarse el procedimiento adecuado teniendo en cuenta todos los intereses en juego, así como las soluciones establecidas para otros supuestos, como las contenidas en el artículo 10, 7.ª de la L. H. o en el artículo 10, 7.º de la Ley Hipotecaria, o en el artículo 175, 6.º del Reglamento, y sobre todo en el artículo 235, 9.º del mismo texto legal —concordante en este aspecto con la regla 17 del artículo 131 de la Ley.

c) *Necesidad de depositar el precio del inmueble.*—Al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos al tener que sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, máxime cuando todas las actuaciones de los interesados tienen lugar privadamente y al margen de todo procedimiento judicial y con la falta de garantía que ello podría implicar para los terceros afectados.

**OPCION. CONSTATAACION REGISTRAL DE SU EJERCICIO.**—No cabe la aplicación analógica del artículo 23 de la Ley Hipotecaria para hacer en el Registro el ejercicio de la opción pactada. (Resolución de 7 de septiembre de 1982, «B.O.E.», de 4 de noviembre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** La Sociedad Anónima «Recuperaciones Submarinas» concedió en escritura pública un derecho de opción de pra a favor de la sociedad de Responsabilidad Limitada «Eckhardt & Co.» derecho de opción de compra que podría ser ejercitado desde la fecha de la escritura hasta el día 31 de octubre de 1981 en las condiciones señaladas en dicho contrato, documento que fue inscrito en el Registro de la Propiedad. El día 18 de los citados mes y año, la Sociedad «Eckhardt & Co.» requirió al Notario para que se personara en el domicilio de «Recuperaciones submarinas, S. A.» y requiriera a su vez a esta Sociedad para que en el plazo de ocho días a partir del requerimiento comparecieran en dicha Notaría a otorgar la escritura de compraventa a favor de «Eckhardt & Co.».

Presentada en el Registro de la Propiedad una instancia, acompañada de la anterior acta, acreditativa del ejercicio del derecho de opción, en la

que se solicita que se extienda nota marginal del ejercicio del derecho de opción conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la L.H. y 177 del Reglamento, fue denegada la práctica de la operación registral solicitada por no ser de aplicación la normativa legal que se invoca al derecho de opción de compra.

#### B) DOCTRINA DE LA DIRECCION:

a) *Constatación registral del ejercicio de la opción.*—No cabe la práctica de la nota marginal solicitada, ya que no está prevista en la Ley ni en el Reglamento, por lo que sin determinarse su naturaleza y efectos, se crearía una publicidad equívoca, incompatible con la claridad que debe presidir siempre la redacción de todo asiento registral.

A la diligencia del optante atañe procurar que, ejercida la opción, pueda otorgarse la escritura pública de compraventa antes de que vencido el plazo de opción convenido deje de publicar el Registro su existencia por caducidad, o al menos que en su defecto ha quedado anotada preventivamente la demanda en que se pretende el otorgamiento de la escritura correspondiente.

b) *Configuración de la opción como derecho real.*—Supuesto radicalmente distinto al que ahora se examina sería aquel en que, pactada la opción como derecho real por voluntad expresa y suficientemente documentada de las partes, al amparo del sistema de «*numerus apertus*» contenido en el artículo 7 del R. H., se hubiese previsto que la simple voluntad afirmativa del optante expresada en escritura pública fuese suficiente para que quedase perfeccionada la compraventa y consumada la tradición.

**PARTICION DE HERENCIA. INTERPRETACION TESTAMENTARIA HECHA POR COMISARIO.**—Es inscribible una escritura de partición de herencia otorgada por el cónyuge viudo y los dos Comisarios designados en el testamento, en la que éstos interpretaron la última voluntad de la causante en el sentido de que sólo los nietos existentes al fallecimiento de la testadora son quienes pueden recibir la nuda propiedad del resto del tercio de mejora llegado, mientras que la nota de calificación, por el contrario, entiende que no es éste el único momento adecuado para fijar el número de los nietos favorecidos por el legado, sino que además la muerte del hijo único y heredero de la testadora —lo que todavía no ha acaecido— puede determinar algún nuevo nieto con derecho al legado. (Resolución de 27 de diciembre de 1982; «B.O.E.» de 22 de enero de 1983.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Doña Josefa B. G. falleció bajo testamento abierto en el que establecía, entre otras disposiciones, la siguiente: «Lega a sus nietos Rafael, Concepción, Dionisia, Antonio y Joaquín A. P., hijos de su mencionado hijo Rafael, así como a los demás que pudiera tener en el futuro, por iguales partes, el resto del tercio de mejora de su herencia, que

recibirán en pleno dominio si premuere a la testadora su cónyuge, y su nuda propiedad si le sobrevive éste». En la escritura de partición de la herencia, en la que intervinieron el cónyuge viudo y los dos Comisarios designados por la causante, se adjudicó a los cinco nietos la nuda propiedad de un inmueble de la herencia.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Innecesidad de que los herederos aprueben las particiones hechas por Comisario para que pueden inscribirse.*—Es reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General que las particiones realizadas por Comisario o Contador-Partidor, al reputarse como si fueran hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles, sin necesidad de ser aprobadas por los herederos o legitimarios, por lo que en principio causan un estado de derecho que surte todos los efectos mientras no sean impugnadas.

b) *Facultades interpretativas del Comisario.*—También es reiterada la jurisprudencia de la Dirección que sostiene que los Contadores-Partidores a que se refiere el artículo 1.057 del C. c., tienen amplias facultades para interpretar y cumplir la voluntad del testado, pero no con su libérrimo arbitrio, sino con sujeción estricta al testamento.

c) *Posibilidad de suceder mortis causa de las personas no concebidas.*—Es en nuestro Derecho positivo y en base al artículo 745, 1.º, en relación con los artículos 29, 30 y 758, así como 781, 783 y 785, no existe prohibición alguna respecto a la posibilidad de suceder «mortis causa» de las personas no nacidas ni todavía engendradas, siempre que sean de algún modo identificables e identificadas en su existencia real como tales personas, pues en otro caso la institución, por ser a favor de un sujeto incierto, sería ineficaz.

d) *La Dirección confirma la interpretación hecha por el Comisario.*—La interpretación de la cláusula debatida en su sentido literal y lógico muestra que la voluntad de la testadora fue la de que tuvieran el carácter de legatarios todos sus nietos, tanto los que vivían al otorgar el testamento y que designa nominativamente, los cuales han adquirido ya su derecho al fallecer la causante, como los que a partir de esta fecha pueda tener su único hijo, por lo que será el momento del fallecimiento de éste —que opera a modo de término suspensivo—, el que concretará el posible número de nuevos legatarios a añadir a los cinco ya existentes al causarse la sucesión por lo que al no haberse hecho en la escritura de partición la reserva de derechos en favor de éstos posibles beneficiarios no procede su inscripción en la forma establecida.

**PARTICION POR CONTADOR-PARTIDOR.**—No es inscribible la partición realizada unilateralmente por el Contador-Partidor designado en el testamento cuando la ha realizado fuera del plazo establecido en el artículo 904 del Código civil. (Resolución de 11 de octubre de 1982, «B.O.E.» del 17 de noviembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Don Pedro R. S. falleció el día 8 de marzo de 1979, bajo testamento abierto en el que, además de nombrar Contador-Partidor al abogado don Jesús G. C. con plenas facultades, ratificaba el contenido de otro testamento anterior. El Contador-Partidor otorgó escritura pública de protocolización de operaciones particionales el día 12 de septiembre de 1980, en la que expresó que, no obstante la fecha del fallecimiento del causante, tuvo conocimiento de dicho fallecimiento en la segunda quincena de junio del mismo año, y posteriormente conoció su designación cuando le fueron entregadas las copias de los testamentos por el Notario; indicó además el Contador en la escritura las causas por las que no pudo concluir sus trabajos particionales dentro del plazo de un año,

Presentada en el Registro la escritura de protocolización, se denegó su inscripción por haberse concluido los trabajos particionales fuera del plazo que establece el artículo 904 del Código civil, siendo por ello necesario que los demás interesados en la sucesión ratificasen las operaciones.

A) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL:

a) *Aplicación analógica al Contador-Partidor de las normas reguladoras del albaceazgo.*—La institución del Contador-Partidor de bienes no aparece regulada en forma concreta en el Código civil, y de ahí que el Tribunal Supremo, a través de reiterada jurisprudencia, haya tenido que suplir esta omisión, y declarar que dada la semejanza que guarda el cargo de Contador o Comisario con el de albacea hayan de ser equiparados, y en consecuencia aplicar a los primeros las normas que Código contiene respecto de los segundos.

b) *Plazo del Contador-Partidor para ejercer sus funciones.*—Sobre la base de lo anterior habrá que estimar que el Contador-Partidor, al igual que el albacea testamentario, no dispone a su arbitrio de un plazo ilimitado para cumplir el mandato recibido del testador, sino que, por el contrario, ha de hacerlo en el término señalado por éste, y en su defecto, habrá de aplicarse el plazo establecido en el artículo 904 del C. c.

c) *Determinación del día inicial para el cómputo del plazo.*—Una de las cuestiones que plantea mayores dificultades prácticas es precisamente la determinación del día inicial para el cómputo del plazo dentro del cual el Contador-Partidor ha de cumplir su función, dados los términos en que aparecen redactados los artículos 898 y 904 del C. c., ya que la calificación hipotecaria no se pueda apoyar normalmente en meras presunciones ni en circunstancias negativas no demostrables en el procedimiento registral.

d) *Declaración del Contador-Partidor sobre el transcurso del plazo.*—Las dificultades aparecen obviadas por la propia declaración del Contador-Partidor de que el otorgamiento del documento tenía lugar transcurrido algo más de un año desde la fecha —no concretada— en que había tenido conocimiento de su nombramiento para el cargo.

PODER, FORMA DE ACREDITARLO.—Es inscribible una escritura de compraventa en donde la persona que interviene en representación de la vendedora asegura la íntegra subsistencia del poder —que no presenta—, que fue otorgado ante el mismo fedatario, y tras ser examinado por éste en la matriz de su procoloto, testimonia la parte pertinente en la escritura calificada. (Resolución de 15 de febrero de 1982, «B.O.E.» de 20 de marzo.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Por escritura otorgada el 5 de marzo de 1980, doña María N. D., en representación de doña María D. F., vendió un piso propiedad de la representada; aquélla, sin exhibir el poder, lo aseguró subsistente; el Notario, que un mes antes había autorizado la escritura de poder, expidió copia de la escritura de compraventa, transcribiendo en ella literalmente el poder antes citado testimoniándolo de la matriz. Presentada la copia en el Registro de la Propiedad, fue suspendida su inscripción por no resultar acreditada la legitimación del representante, al no acompañarse copia auténtica del poder otorgado a su favor o manifestar el Notario que la ha tenido a la vista en el momento de otorgar la escritura de compraventa.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Medios para justificar la existencia y vigencia del poder.*—En la legalidad vigente son varios los medios establecidos para justificar la existencia y vigencia del poder por parte de la persona que actúa en nombre de otro, y aunque el medio más frecuentemente utilizado suele ser la copia de la matriz que contiene el apoderamiento conferido el propio Reglamento Notarial —artículo 166— autoriza otro sistema en su párrafo 3.º, cual es el del inserto, total o parcial, de la representación si figura en protocolo a cargo del propio Notario, en el nuevo documento autorizado, que podrá acompañarse a las copias que de éste se expidan.

b) *Expedición de copia de la escritura de poder.*—Sin embargo hay que tener en cuenta la incidencia del artículo 227 del Reglamento Notarial, que sólo permite la expedición de copia a petición del mandatario cuando del propio poder o de otro documento resulta autorizado para ello. La norma precautoria del artículo 227, tiene su fundamento en la garantía que ofrece al poderdante en caso de revocación real del poder, el confiar en que por haber retirado u obtenido la devolución del título que legitima la actuación del apoderamiento, éste no podrá actuar con posterioridad en su nombre al carecer de la facultad de obtener una nueva copia del documento.

La anterior norma es igualmente aplicable al supuesto contemplado en el artículo 166 del Reglamento, pues aparte de que existe la misma causa que lo justifica, el propio artículo 246 del mismo texto legal lo establece al señalar que podrán los Notarios librar testimonios «a instancia de los que tuvieren derecho a copia».



**PROCEDIMIENTO DE EJECUCION HIPOTECARIA. NOTIFICACIONES.**

La certificación acreditativa de la última inscripción de dominio y de las cargas del inmueble sujeto a ejecución, determina las personas a las que es necesario notificar la existencia del procedimiento. (Resolución de 13 de abril de 1982, «B.O.E.» de 3 de junio.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Inscrita en el Registro de la Propiedad una escritura de préstamo y constitución de hipoteca, se inició por la Entidad acreedora, como consecuencia de la falta de pago de varios plazos, el procedimiento de ejecución; el Registrador expidió certificación de cargas y consignó como titulares registrales a don Rafael D. S. y don Ramón N. H., con sus respectivas esposas, sin expresar que se hubiera puesto al margen de la inscripción nota de haberse expedido la certificación. Cumplidos los demás trámites, el Juez de Primera Instancia otorgó escritura de venta a favor del rematante, y posteriormente libró mandamiento por el que se ordenaba la cancelación de la inscripción de hipoteca.

El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción del mandamiento por no determinarse, con referencia a los datos registrales, las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de hipoteca que debían cancelarse, y por no haberse requerido de pago, no interviniendo en el procedimiento de ejecución el actual titular registral de la finca hipotecada, don Luis G. E. El Registrador denegó igualmente la inscripción de la escritura de venta por no otorgarse el título por sí ni en nombre del actual titular registral, don Luis G. H., el cual no fue requerido de pago ni intervino en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:** La certificación con la inserción literal de la última inscripción de dominio y con la relación de cargas del inmueble sujeto a ejecución que ha de expedir el Registrador a petición del Juez o Tribunal con arreglo a lo establecido en los artículos 1.489, 1.º, de la L. E. C.; 131, regal 4.ª, de la Ley Hipotecaria, y 143, 1.º, de su Reglamento, es de una importancia primordial, ya que determina las personas a las que es necesario, si no hubiesen sido requeridas de pago, el notificarles la existencia del procedimiento por si les conviniese intervenir en el mismo, notificación que no es preciso realizar a todos aquellos que hayan inscrito, anotado o presentado su título en el Registro con posterioridad a la expedición de dicho certificación, en la que como es natural no pueden aparecer mencionados, y todo ello con independencia de que el Registrador, amparado en la libertad de criterio de que goza en su función calificadora, estimará en su día que era o no necesario extender la nota marginal correspondiente.

**PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION.**—Es inscribible la escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal cuya construcción está comenzada, y en la que no se especifica el estado en que se encuentra cada uno de los locales y viviendas, pues ello no supone una vulneración del inciso final del párrafo segundo del núm. 4.º, del artículo 8, de la Ley Hipotecaria. (Resolución de 5 de noviembre de 1982, «B.O.E.» de 7 de diciembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: Don Juan Antonio S. de D., en nombre de «Construcciones P., Sociedad Anónima», declaró que sobre un solar propiedad de ésta, se hallaba en período de construcción un edificio cuyas obras habían comenzado, por lo que se formalizaba declaración de obra nueva y división horizontal del edificio en distintos pisos y locales, que pasarían a ser fincas registrales nuevas e independientes.

El Registrador suspendió la inscripción de constitución del régimen de propiedad horizontal, y, en consecuencia, la de los locales y viviendas como fincas hipotecarias nuevas e independientes, por manifestarse únicamente que las obras de construcción del edificio «han comenzado», sin especificarse el estado en que se encuentran respecto de cada uno de los locales y viviendas, lo que imposibilita cumplir el inciso final del párrafo 2.º del número 4 del artículo 8 de la L. H.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Complejidad de las relaciones jurídicas y los elementos que intervienen en la propiedad horizontal.*—La difusión que ha adquirido la compra de viviendas o locales no ya sólo en edificios construidos, sino también cuando se encuentran en construcción o incluso meramente proyectados, origina una intrincada red de relaciones jurídicas dada la complejidad de los elementos que intervienen, que empieza ya a manifestarse en la fase denominada de prehorizontalidad.

b) *Necesidad de garantizar la seguridad en la fase de prehorizontalidad.*—Esta situación de prehorizontalidad conlleva un gran interés para los adquirentes de departamentos o locales, futuros cotitulares del edificio, y sus intereses y derechos quedarían sin la suficiente publicidad con los riesgos que ello comporta, si no pudieren tener acceso al Registro de la Propiedad.

c) *Acceso al Registro de la construcción comenzada.*—El artículo 8 de la L. H. en su mismo número 4.º establece como regla general el acceso a los libros registrales de los títulos constitutivos de propiedad horizontal en los casos en que la construcción del edificio esté no sólo concluida, sino por lo menos comenzada, con lo que se atempera a lo que constituye el objeto primordial del Registro de la Propiedad de salvaguardar los derechos de los terceros.

d) *Determinación del momento en que se entiende que la construcción ha comenzado.*—La incógnita que podría presentarse respecto a la determinación del momento en que se entienda que la construcción ha comenzado, aparece despejada en los propios términos gramaticales empleados por la ley, por lo que al declarar la escritura que ha comenzado la construcción del edificio no se observa obstáculo que impida la inscripción del título constitutivo, y la de los pisos o locales como fincas independientes.

RECTIFICACION DE ASIEN TO REGISTRAL.—1.º *Valor de copia notarial que desvirtúa el contenido de otra anteriormente extendida con error:*

De los artículos 1.218 del Código civil, 1.º de la Ley del Notariado y 1.º del Reglamento para su ejecución, resulta la presunción de veracidad del documento público notarial en tanto no se impugne y se declare judicialmente su falsedad; por ello, la aseveración hecha por el Notario al pie de la última copia expedida de su correspondencia con el protocolo —artículo 241 del Reglamento Notarial— implica la presunción no desvirtuada de haberse extendido una primera copia errónea y otra posterior, ya completa.

2.º *Rectificación de asiento registral*: Puesto que se pretende rectificar un asiento practicado en base no a un título matriz erróneo o inexacto —que exigiría un título nuevo otorgado por las partes, artículo 219 de la Ley Hipotecaria—, sino en base a una copia inexacta, y por tanto defectuosa, se exige, aparte la presentación de la copia ya rectificada, de acuerdo con el artículo 40, d), de la misma Ley, el consentimiento del titular registral. (Resolución de 4 de mayo de 1982, «B.O.E.» de 21 de junio.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: El Notario don J. P. G. expidió el día 1 de marzo de 1979 copia de la escritura de compraventa otorgada el 28 de febrero de 1979, y de la que resulta que don Rafael M. B. vendió a doña Nuria M. G. una finca urbana, inscribiéndose la venta en el Registro de la Propiedad. El día 3 de octubre del mismo año se otorgó escritura de subnación al haberse advertido error gráfico en la designación de la compradora; esta escritura accedió igualmente al Registro de la Propiedad. El día 14 de diciembre de 1979 procedió el Notario autorizante de ambas escrituras a extender una copia de la antes indicada escritura de compraventa, haciéndose constar en el pie de la copia que «la presente anula la anterior, expedida el día 1 de marzo del corriente, por resultar incompleta, sustituyéndola por la presente para todos los efectos legales», y resultando de esta copia que don Rafael M. B. vendió la nuda propiedad a doña Nuria M. G. y el usufructo a don Fernando M. Ll. y doña María del Carmen G. V. Con fecha 4 de febrero de 1980, doña Nuria M. G. otorgó escritura consintiendo la rectificación registral.

El Registrador suspendió la inscripción de la compraventa: 1.º, por no acompañarse escritura de rectificación otorgada por todas las partes contratantes del título que motivo la inscripción registral; 2.º, por no solicitarse en escritura pública la cancelación registral de las inscripciones del título erróneo por su actual titular registral; 3.º, por no justificarse haber liquidado y pagado el impuesto, y 4.º por no constar en la escritura nota de exento o liquidación del expresado impuesto.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN: El Centro Directivo sienta la doctrina recogida en el encabezamiento, y en cuanto a los defectos 3.º y 4.º, como parece figurar nota de exención en la escritura calificada, la Dirección insiste, como ha hecho en otras resoluciones, con base en los artículos 414 del Reglamento hipotecario y 254 de la Ley, en que los Registradores han de abstenerse de calificar cuanto se relaciona con la liquidación del impuesto, ya que su

función queda cumplida si los dos documentos presentados contienen nota firmada por el liquidador del impuesto que acredite el pago, prescripción, exención o aplazamiento, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva los errores o deficiencias advertidos, si lo estiman procedente.

**RECTIFICACION DE ASIENTOS REGISTRALES.**—La discordancia que existe entre el título particional y los asientos practicados no cabe encuadrarla, dentro de lo que la Ley Hipotecaria entiende por error material en su artículo 212, por lo que para su posible rectificación no cabe aplicar el el procedimiento que establecen los artículos 213 de la Ley y 320 del Reglamento. (Resolución de 20 de agosto de 1982, «B.O.E.», de 1 de octubre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** En el Registro de la Propiedad de T. se presentó una instancia en la que se hacía constar que con ocasión de practicarse la inscripción del cuaderno particional de los bienes quedados al fallecimiento de don Fernando C. W., se había padecido un error en los libros del Registro, ya que se inscribieron determinadas fincas por terceras e iguales partes indivisas a favor de los tres nietos del testador, cuando de conformidad con el testamento y del cuaderno particional, tales fincas correspondían a los tres citados nietos del testador, pero en distinta proporción entre ellos. A la instancia se acompañó la escritura de partición de herencia, así como la copia de un acta de notoriedad que incluye en su objeto la constatación por evidencia del error padecido.

Presentada la anterior instancia en el Registro, fue denegada su inscripción «por tratarse de error cuya rectificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 216 y 212 «a sensu contrario», ambos de la L. H., cambiaría el sentido general de la inscripción o de alguno de sus conceptos, afectando, como afecta, a extremo tan esencial como es la atribución de las fincas en diversa proporción a sus titulares», y, además, por no consentir los causahabientes de uno de los titulares registrales, debiendo decidirse la cuestión suscitada en juicio ordinario conforme a los artículos 218 de la L. H. y 329 de su Reglamento.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:**

a) *Error de concepto.*—El supuesto encaja o bien dentro de lo que el artículo 216 de la Ley entiende por error de concepto, al haberse alterado en las inscripciones realizadas el contenido del título, o bien —dada la libertad de que goza el Registrador al ejercer su función calificador— en la solicitud o petición hecha en su día por los interesados de que se practicara la inscripción por partes iguales que figura en el cuerpo de todas las inscripciones discutidas.

b) *Consentimientos necesarios para la rectificación.*—Si se trata de un error de concepto de la segunda causa señalada en el considerando anterior, los respectivos párrafos c) y d) del artículo 40 de la L. H. exigen en uno u

otro caso que, para que pueda procederse a la rectificación, se obtenga el consentimiento unánime de los titulares e incluso, en el primer supuesto, el del Registrador —artículo 217, 1.º—, o, en su defecto, la resolución judicial correspondiente.

c) *Inutilidad del acto para el fin que persigue, y sometimiento de la misma al principio general de calificación registral.*—La declaración contenida en el acta autorizada con arreglo al artículo 209 del Reglamento Notarial, de resultar comprobado y ser notorio que los asientos registrales practicados y el título particional que sirvió de base a las inscripciones no son coincidentes, constituye en sí una declaración superflua, pues la discordancia salta a la vista del examen comparativo de ambos documentos, pero además, no puede pretenderse que a través del juicio del fedatario haya sin más de ser aceptada la existencia y naturaleza de la discordancia, pues igual que todo título presentado en el Registro habrá de sujetarse a la correspondiente calificación.

**RENUNCIA POR EL TUTOR.**—La renuncia pura y simple de un derecho de usufructo del pupilo, no puede ser realizada por el tutor, ni aun con autorización del Consejo de Familia, al estar el acto prohibido por el artículo 275, núm. 1.º del Código civil. (Resolución del 9 de agosto de 1982, «B.O.E.» de 21 de octubre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Doña Isabel D. T., como tutora del incapacitado don José D. S. y ejecutando el acuerdo adoptado unánimemente por el Consejo de Familia, renunció pura, simple y gratuitamente al derecho de usufructo que al citado incapaz pertenecía en una finca rústica. En la misma escritura, doña Trinidad D. T., vocal del Consejo de Familia y titular de la nuda propiedad de la finca, procedió a la venta del pleno dominio de la misma a don Martín P. B. El Registrador denegó la inscripción del documento aduciendo entre otros defectos, que la renuncia al usufructo perteneciente al incapacitado infringe el artículo 275, 1.º del Código civil.

a) *Distintas clases de renuncia —abdicativa, preventiva, traslativa— y facultades del tutor.*—La prohibición establecida en el número 1.º del artículo 275 del Código civil de no poder realizar el tutor determinados actos a título gratuito se refiere exclusivamente a aquellos bienes o derechos que pertenecen ya al pupilo, pero no alcanza, según se deduce del propio Cuerpo legal, a los supuestos de renuncia preventiva —artículo 269, 10.º— o a aquellas otras en las que tiene lugar un recíproco sacrificio de las partes —artículo 269, 12.º—, las cuales producirán todos sus efectos si van acompañadas de la correspondiente autorización del Consejo de Familia.

b) *Renuncia abdicativa.*—La renuncia realizada, al encajar dentro del supuesto del núm. 1.º del artículo 275 del C. c., se halla sometida a una rigurosa sanción, a diferencia de lo que sucede con las otras prohibiciones

establecidas en este artículo. La vulneración de la prohibición que nos ocupa queda sometida a la norma general del núm. 3.º del artículo 6 del C. c. y arrastra la nulidad absoluta del acto realizado.

c) *Interpretación conjunta de los artículos 265, 5.º y 275 del C. c.*—El hecho de que el número 5 del artículo 265 del Código permita al tutor realizar con autorización del Consejo de Familia todos los actos sujetos a inscripción, ha de entenderse que se refiere a aquellos actos para los que no exista un precepto especial —artículo 275, 1.º— que expresamente los prohíba.

**SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS.**—La altura a partir de la cual habrá de ser ejercitada una servidumbre de luces y vistas no es preciso que se determine con arreglo al sistema métrico decimal, siempre que resulte claramente concretada. (Resolución de 27 de agosto de 1982, «B.O.E.» de 26 de octubre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** La Compañía Mercantil «Avelino González, S. A.», otorgó escritura de declaración de obra nueva y división en propiedad horizontal, estableciéndose además la constitución de diversas servidumbres, y entre ellas la siguiente: «Servidumbre de luces y vistas: se ejercerá por las viviendas de la casa núm. 4, a partir de la tercera planta alta, inclusive sobre el patio fondo-izquierda de la casa núm. 2». El documento se inscribió en el Registro, pero el Registrador denegó el acceso registral a la servidumbre de luces y vistas transcrita, por no determinarse la altura a que está situada la tercera planta alta de la casa número 4.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:**

a) *Determinación del derecho de servidumbre.*—De acuerdo con lo establecido en los artículos 9 de la L. H. y 51 de su Reglamento, habrá de quedar determinada en la inscripción de un derecho de servidumbre la extensión, límites y configuración del mismo, y ello exige un especial cuidado al señalar todas esas circunstancias dada la limitación de derecho que supone para el titular del predio gravado, y de ahí, aunque no sea decisiva, la conveniencia de indicar la distancia en medida lineal desde un punto o línea concretos, que facilite el conocimiento por los terceros de la determinación del gravamen establecido, pese a que ninguna disposición legal así lo exija.

b) *Suficiencia de la determinación consignada.*—La lectura de la escritura calificada pone de relieve que por los medios utilizados ha quedado suficientemente determinada la delimitación física de los elementos afectados, tanto desde el punto de vista activo como pasivo.

c) *Imposibilidad de modificación unilateral del derecho.*—La posibilidad de que con el derribo y posterior reedificación del predio dominante, pueda quedar al arbitrio exclusivo del dueño de esta última finca el agravar

la servidumbre para el predio sirviente al situar donde la convenga la tercera planta, no es fácil pueda suceder, dadas las normas contenidas en los Planes Generales de Ordenación y Ordenanzas de construcción en donde se regula la altura de los edificios y el número de sus plantas, así como la altura de éstas.

**TITULARIDAD «OB REM».**—Puede inscribirse un derecho dominical sobre un inmueble en el que su titular o titulares vienen determinados mediamente, por ostentar la titularidad, también dominical, sobre otra finca, en la que se da la circunstancia de pertenecer a otro edificio distinto y constituido también en régimen de propiedad horizontal. (Resolución de 3 de septiembre de 1982, «B.O.E.», del 5 de octubre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Don Vicente M. I., actuando en nombre y representación de la Caja Rural Provincial de Alicante, otorgó escritura pública de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal; en el antecedente III de aquélla se hacía constar que la citada Caja Rural es dueña asimismo de un local comercial en la planta de sótano de un edificio colindante con el anterior; finalmente, en la referida escritura se establecían determinadas normas de comunidad, y entre ellas la de que «la titularidad en pleno dominio del elemento individual número 6 de la propiedad horizontal, que se ha dejado constituida, corresponderá siempre a la persona o personas que, en cada momento, ostenten la del componente descrito en el antecedente III..., sin que en ningún momento puedan quedar deslindadas las titularidades sobre ambos locales...».

El Registrador denegó la inscripción de la citada norma de comunidad, 1.º, porque se establece en ella una inadmisibile vinculación entre dos fincas, que infringe el artículo 27 de la L. H. al configurar una prohibición de disponer no admitida en el mismo; 2.º, porque parece que se está configurando un derecho real atípico, que no sería inscribible como tal: a) porque aunque se admita el sistema de «*numerus apertus*» en la creación de derechos reales, es más bien para supuestos en que el Derecho positivo no da respuesta a los intereses de los particulares, situación que no se produce en el presente caso en que la servidumbre voluntaria de paso ofrece la figura jurídica adecuada; b) porque tal como está constituido en la escritura, resulta insuficientemente perfilado en su extensión y contenido, en contravención con los artículos 9 L. H. y 51 Regl.; c) porque en el presente caso el compareciente carece de facultades para dicha constitución; y 3.º, porque aunque se interprete como titularidad «*ob rem*», los Estatutos sólo pueden referirse al edificio del que son norma privativa, pero nunca a otro edificio, aunque sea del mismo dueño, so pena de conculcar el principio de especialidad ínsito en el artículo 5 L. P. H. y, con carácter general, en los artículos 7 y 243 de la L. H.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:**

a) *No se trata de un derecho real atípico.*—La regulación que se establece en la propia escritura revela que no se está tratando de crear un

derecho real atípico, que llevaría a encuadrar la cuestión dentro de la admisión del sistema de «*numerus clausus o apertus*» en nuestro Derecho.

b) *Titularidad «ob rem», requisito para que pueda surgir esta figura.*—La figura jurídica establecida en la escritura encaja dentro de las «*titularidades ob rem*», que exigen que entre las fincas cuyas titularidades se conectan deba existir, como causa económica y a la vez jurídica que justifique esta conexión, una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio, circunstancias todas ellas que se dan en el supuesto fáctico, origen de la figura calificada.

c) *Admisibilidad de la titularidad «ob rem».*—La admisibilidad de las «*titularidades ob rem*» no puede ser cuestionada en nuestro sistema, dado el juego de la autonomía de la voluntad, al igual que sucede en las servidumbres voluntarias —artículo 536 del C. c.— y la relación física entre los inmuebles o correlación de destino.

d) *Libertad privada de elección entre distintos medios jurídicos.*—Son los propios titulares —o el constituyente de la propiedad horizontal en este caso— quienes han de juzgar acerca del vehículo jurídico más idóneo dentro de los permitidos legalmente, para alcanzar el fin propuesto, sin que a los particulares les pueda ser impuesto un determinado criterio, cuando en base a determinadas razones estiman oportuno elegir un sistema diferente.

e) *Distinción entre prohibición de disponer y vinculación entre fincas.*—No parece justificada la infracción del artículo 27 L. H. alegada en la nota, ya que no se establece prohibición de disponer alguna, sino que por razón de la dependencia física y de destino de las fincas objeto de los respectivos derechos dominicales, la disposición ha de ser conjunta, como ya declaró la Resolución de 20 de diciembre de 1973, y así lo exige el juego establecido para las titularidades de uno y otro derecho conectadas entre sí.

f) *Necesaria constancia de la titularidad «ob rem» en los títulos constitutivos de las dos propiedades horizontales.*—El establecimiento de una titularidad de este tipo, por exceder del contenido propio de los Estatutos, debe tener su sede en el título constitutivo de la misma propiedad horizontal, y si esa titularidad especial se predica respecto de fincas pertenecientes a edificios diferentes, cada uno de ellos constituido en régimen de propiedad horizontal, hay que estimar que la titularidad creada debe quedar establecida en el título constitutivo de ambos, ya que no es posible que a través de la regulación de uno de ellos, se pretenda inmiscuirse en la normativa del otro que ya tiene su propia regulación.

## II. REGISTRO MERCANTIL

CANCELACION DE BONOS.—La dificultad material y el entorpecimiento del tráfico mercantil que supondría el examen por el Notario (como exige el párrafo 2.º del artículo 131 del Reglamento del Registro Mercantil) del



millón setecientos mil títulos que han sido amortizados por la Sociedad emisora, exige la adopción de otro procedimiento con garantías semejantes, como la declaración por el representante del Banco y el Comisario del Sindicato de bonistas, de haberse reintegrado a todos y cada uno de los bonistas el capital adeudado y hallarse recogidos e inutilizados todos los títulos. (Resolución de 24 de noviembre de 1982, «B. O. E.» de 28 de diciembre.)

A) ANTECEDENTES DE HECHO: En escritura otorgada el 18 de marzo de 1982, la representación del Banco de F. y el Comisario del Sindicato de bonistas hicieron constar que, habiéndose reintegrado por el Banco a todos los bonistas y recogido e inutilizado todos los títulos, se procediese a la cancelación de la emisión. Presentada en el Registro Mercantil la anterior escritura, fue suspendida su inscripción por no haberse cumplido lo dispuesto en el artículo 131 R. R. M., y no estimarse suficiente la mera manifestación de los otorgantes de haber sido recogidos e inutilizados los títulos.

B) DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Imposibilidad material de cumplir la exigencia establecida en el artículo 131, 2.º del Reglamento del Registro Mercantil.*—Al tratarse de un volumen exorbitante de títulos a amortizar, existe una imposibilidad absoluta por parte del Notario de cumplir la exigencia establecida en el artículo 131, 2.º, del R. R. M., de dar fe de que se le han exhibido todos los títulos inutilizados o de que lo han sido en su presencia.

b) *Posibilidad de arbitrar otros procedimientos.*—Ello obliga a examinar si ante la señalada imposibilidad cabe el que puedan arbitrase otros procedimientos además del establecido reglamentariamente, en los que aparezca haberse cumplido las garantías que para la cancelación total o parcial se establecen en el artículo 131 de la L. S. A.

c) *Declaración del representante del Banco y del Comisario del Sindicato de bonistas.*—En el presente caso, además de la entidad deudora, ha comparecido el Comisario de Sindicato de bonistas —quien, según el artículo 118 de la L. S. A. está autorizado para presenciar el sorteo que haya de celebrarse para la amortización de los títulos, así como vigilar el pago del principal, aparte de tener la representación legal del Sindicato—, por lo que al manifestar el deudor que ha reintegrado a todos y cada uno de los bonistas el capital adeudado y recogido en su totalidad todos los bonos, existe una certeza moral de haberse procedido al pago, que permite practicar la cancelación solicitada.

CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA. APORTACION DE BIENES MUEBLES GANANCIALES.—1.º *Aportación de ciertos bienes muebles gananciales:* Es inscribible una escritura de constitución de Sociedad Anónima en la que dos de los socios que son marido y mujer, aportan sendos lotes de bienes muebles de carácter ganancial.

2.º *Constitución de reserva voluntaria*: Una vez cubierta la reserva legal, y en su caso la estatutaria, puede la Junta General, —ante el silencio de los Estatutos o como sucede en ese caso concreto su permisividad con carácter general en la cláusula discutida— acordar la disminución o inclusión-supresión del derecho que todo accionista tiene a los beneficios sociales de un determinado ejercicio al objeto de constituir una reserva voluntaria. (Resolución de 5 de julio de 1982, «B.O.E.» de 13 de agosto.)

**ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS.**—Cabe administración mancomunada en el caso de que sean dos los administradores designados. (Resolución de 4 y 5 de octubre de 1982, «B.O.E.» de 15 y 16 de noviembre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO**: En escritura de modificación de Estatutos de Sociedad Anónima se hizo constar, entre otras, la siguiente disposición: «Artículo 11: La administración de la Sociedad se encomendará a un Consejo de Administración compuesto por un mínimo de tres miembros y un máximo de cinco, o a uno o dos Administradores con facultades mancomunadas o solidarias».

El Registrador Mercantil suspendió la inscripción por posibilitar la administración de la Sociedad mediante uno o dos Administradores con facultades mancomunadas o solidarias, cuando el artículo 73 de la L. S. A. establece la obligatoriedad de constituir Consejo de Administración, si la administración de la Sociedad se confía conjuntamente a varias personas.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN**:

a) *Supuesto de administración de S. A.*—De acuerdo con lo establecido en el artículo 72 L. S. A. y 102 h) del Reglamento del Registro Mercantil, se autoriza en nuestro Derecho que la administración de la Sociedad Anónima pueda estar encomendada a un administrador o a varios solidariamente o bien a un Consejo de Administración o incluso a un Consejo de Administración junto a un administrador o administradores singulares en las condiciones que señala el anterior precepto reglamentario, sin que aparezca autorizado el que cuando sean varios ostenten sus facultades mancomunadamente, sino colegialmente bajo la forma de Consejo antes indicada.

b) *Administración encomendada a dos Administradores sin facultades solidarias.*—En el singular supuesto de que los Administradores designados fueran dos y no tuvieran facultades solidarias, se planteó la cuestión de si era posible la existencia de un Consejo de Administración con sólo dos miembros, dados los obstáculos que a su funcionamiento se presentaban y que fueron puestos de manifiesto en la Resolución de 9 de mayo de 1978, que terminó declarando la posibilidad de su constitución en base al principio general de autonomía de voluntad sancionado por el artículo 1.255 del Código civil.

Sobre la base de lo anterior resulta que un Consejo de Administración constituido por sólo dos miembros y en el que los Estatutos no han establecido voto de calidad ni sorteo en caso de discrepancia, se está, en realidad, ante una administración mancomunada, ya que sus dos componentes no pueden actuar indistinta y solidariamente.

c) *Flexibilidad en la aplicación de las normas legales a S. A. de capital modesto.*—Conforme a la doctrina del T. S., las normas legales han de ser aplicadas con mayor flexibilidad y sin sujeción a un criterio automático, sino con la prudencia que el Derecho requiere, cuando se trata de Sociedades Anónimas de capital modesto.

**CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA. DENOMINACION SOCIAL:**  
La denominación ha de ser sustancialmente idéntica para que no pueda inscribirse la Sociedad Anónima en el Registro Mercantil, lo que no sucede entre las denominaciones «Movite» y «Movitex». (Resolución de 2 de septiembre de 1982, «B. O. E.» de 7 de octubre.)

A) **ANTECEDENTES DE HECHO:** Presentada en el Registro Mercantil de G. la escritura de constitución de la Sociedad Anónima «Movitex», fue suspendida la inscripción por existir inscrita en el mismo Registro otra Sociedad con el nombre de «Movite», denominación sustancialmente idéntica y por tanto susceptible de confusión con la que se constituye.

B) **DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:**

a) *Doctrina sentada por la Dirección General en interpretación y aplicación del artículo 2 de la Ley de Sociedades Anónimas.*—Las cuestiones prácticas que plantea la aplicación del artículo 2 de la L. S. A. han motivado una serie de resoluciones del Centro Directivo, en las que se trata de orientar sobre esta materia a todos los interesados en general y a los Notarios y Registradores en particular, y cuyo contenido puede resumirse indicando:

a) que son distintas la denominación social de una parte y el nombre comercial y marca de fábrica de otra, y se rigen por normas diferentes, y por ello, normalmente no debe constituir obstáculo para la inscripción de aquella en el Registro Mercantil una pretendida contradicción entre ambos tipos de normas;

b) que las certificaciones del Registro General de Sociedades tienen carácter informativo tanto si se trata de certificaciones normales como extensas, y que es suficiente la presentación de las del primer tipo para que pueda practicarse la inscripción en el Registro Mercantil, siempre que no exista, como es natural, obstáculo que lo impida;

c) que el contenido negativo de una certificación de tipo normal indica que en el fichero de denominaciones del Registro Central de Sociedades no

existe, no sólo una sociedad con idéntico nombre que el solicitado, sino tampoco otra en las variadas situaciones que recoge la Resolución de 14 de mayo de 1968, que, de haberla, al ser estimada como idéntica impediría la inscripción;

d) que la certificación extensa tiene por objeto dar una más detallada información del solicitante a los efectos que pueda estimar oportunos, indicándole los datos descriptivos a que hace referencia el párrafo 1.º del artículo 144 del Reglamento del Registro Mercantil.

b) *Ausencia de identidad en el caso debatido.*—En el presente caso, al ser la palabra utilizada distinta gramaticalmente y en su expresión fonética —por la existencia de una nueva letra de singular sonido—, no puede estimarse como idéntica.

**CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA. INCOMPATIBILIDADES DEL DECRETO-LEY DE 13 DE MAYO DE 1955 Y DISPOSICIONES CONCORDANTES:** El mandato contenido en el artículo 4 del Decreto-Ley de 13 de mayo de 1955 exige que en toda escritura de constitución de Sociedad se consigue de modo expreso la prohibición de ocupar cargos o de ejercerlos a las personas declaradas incompatibles, y esta terminante declaración legal ha de ser acatada y cumplida a través de la utilización de una fórmula de tipo objetivo que la exprese, sin que sea suficiente la manifestación concreta de los designados de no estar incursos en la prohibición, ya que tiene un alcance diferente. (Resolución de 8 de septiembre de 1982, «B. O. E.» de 28 de octubre.)

**CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA. OBJETO SOCIAL:** No cabe entender como fórmula omnicompreensiva e indeterminada aquélla que señale como objeto la promoción y desarrollo de empresas de todo tipo, o la realización de toda clase de operaciones de comercio al por mayor, nacional y extranjero, así como operaciones de importación y exportación, ya que supone concretas y definidas actividades societarias, y no puede entenderse incluida en las fórmulas de tipo indeterminado que no ha autorizado su inscripción en el Registro la Dirección General. (Resolución de 1 de diciembre de 1982, «B. O. E.» de 22 de diciembre.)

#### DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Amplitud en la expresión del objeto social.*—El objeto social de toda Sociedad Anónima puede reflejarse con mayor o menor amplitud, con inclusión o no de posibles actividades subordinadas, pero siempre en forma que precise y determine, diferenciándola, la naturaleza de la actividad.

b) *Función del objeto social.*—La función del objeto social sirve para fijar el límite de las facultades representativas de los administradores (artículo 76 de la Ley), fijar los casos de prohibición de competencia ilícita

(art. 83), permite la separación del socio disidente ante cualquier acuerdo que suponga cambio del objeto social (art. 84), somete a una sociedad a una determinada legislación especial de seguros, bancaria, etc. y, en fin, la conclusión de su objeto es causa de disolución de la sociedad (art. 150), por lo que resultaría ilusorio el cumplimiento de estas finalidades, si se mantiene una fórmula imprecisa que más que genérica, fuese omnicomprendiva.

c) *Determinación o precisión del objeto social. Necesidad de distinguir entre actividad de carácter general y términos generales de determinación de la actividad.*—La determinación o precisión del objeto social no presupone que haya de comprender una sola actividad, pues nada impide el que puedan ser varias las actividades, siempre que aparezcan claramente precisadas, aunque no resulten descritas las operaciones necesarias para la realización de esa actividad social, ya que únicamente habrá indeterminación cuando se utilice una fórmula omnicomprendiva de toda posible actividad comercial o industrial. No existirá esta indeterminación si a través de términos concretos se señala una actividad de carácter general.

**CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA. USUFRUCTO DE ACCIONES:** En base al artículo 41 de la Ley de Sociedades Anónimas puede pactarse en Estatutos que los derechos de suscripción preferente, voto, asistencia a Juntas generales, información e impugnación de acuerdos pueden ser ostentados por el usufructuario. (Resolución de 10 de septiembre de 1982, «B. O. E.» de 30 de octubre.)

#### DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN:

a) *Finalidad y contenido del artículo 41 de la L. S. A.*—El artículo 41 de la L. S. A. ha tratado de resolver las complejas relaciones que se producen como consecuencia de la división del dominio entre usufructo y nuda propiedad, y ha establecido como norma general la de que salvo que los Estatutos sociales prevean otra cosa, es el nudo propietario quien ostenta la cualidad de socio, y por tanto le corresponden todos los derechos inherentes a esta condición, salvo el de participar en las ganancias sociales en la forma señalada en dicho artículo.

b) *Admisibilidad del pacto estatutario que atribuya al usufructuario derechos inherentes a la cualidad de socio.*—Como el propio artículo prevé, cabe el pacto estatutario que establezca que los demás derechos de socio puedan corresponder al usufructuario, como sucede en el presente supuesto. El artículo 41, en armonía con el artículo 39, permite que la condición de socio pueda radicar tanto en el nudo propietario como en el usufructuario, o que se reparta entre ambos el haz de los derechos que la componen.

c) *Discordancia entre los Estatutos y el título constitutivo del usufructo.* Cuestión distinta, que en nada afecta a la inscripción de un pacto de esta

clase, es la de que la norma estatutaria esté o no en armonía con lo previsto en el título constitutivo del usufructo, ya que en el segundo caso las disposiciones estatutarias serán eficaces en las relaciones externas frente a la Sociedad, sin trascender a la relación interna entre usufructuario y nudo propietario.