

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO CIVIL

1. —EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL SE HA DE ATRIBUIR A CADA PISO O LOCAL UNA CUOTA DE PARTICIPACIÓN CON RELACIÓN AL TOTAL VALOR DEL INMUEBLE Y NO AL VALOR DE LOS ELEMENTOS COMUNES.

A) El problema planteado en este recurso requiere esclarecer si en la escritura calificada, por la que se constituyó la finca en régimen de propiedad horizontal, al señalar las cuotas de participación en los elementos comunes del inmueble de cada uno de los titulares de los pisos y locales, se cumple con lo dispuesto en el artículo tercero de la ley especial, según la cual la cuota se determinará con relación al valor total del inmueble y referida a centésimas.

B) En la denominada propiedad horizontal, el artículo 396 del Código Civil sanciona la coexistencia de una propiedad exclusiva del titular del piso o local y de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, que mediante la correspondiente cuota servirá de módulo para fijar la participación de los propietarios en las cargas y beneficios.

C) Advierte la exposición de motivos de la Ley especial, que con el propósito de que la cuota no exprese sólo la participación en los elementos comunes, sino también pasivamente el módulo de cargas, se ha de determinar poniendo en relación el valor proporcional del piso y cuanto con él estuviera unido, con el valor total del inmueble. Por ello, el artículo tercero dispone que a cada piso o local se atribuya una cuota de participación con relación al valor total del inmueble, exigencia que no puede reputarse cumplida en la escritura calificada, que se refiere en forma imprecisa al valor de los elementos comunes, acaso por no haber adaptado las fórmulas empleadas antes de la reforma a la modificación actual. (Res. de 7 de junio de 1963. «B. O.» del 18 de junio.)

2.—VENTA DE FINCA PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL REALIZADA POR LA MUJER CON CONSENTIMIENTO DEL MARIDO.

En este expediente se plantea una cuestión análoga a la que fué decidida en la Resolución de 1 de marzo de este año, por la que en una escritura en la que ambos cónyuges transmitieron una finca de naturaleza presuntivamente ganancial, se declaró cumplida la exigencia del artículo 1.413 del Código Civil. Por ello se reitera la doctrina en el presente caso, en el que vende la mujer con el consentimiento del marido, sin duda porque había sido ella misma la que compró y trataba de hacer congruente la nueva transmisión con la operación ya realizada, y cumplir lo dispuesto en los artículos 95 y 96 del Reglamento Hipotecario. (Res. de 11 de junio de 1963. «Boletín Oficial» del 25 de junio.)

3.—**COMPARECENCIA DE AMBOS CÓNYUGES PARA HIPOTECAR UNA FINCA GANANCIAL, ADQUIRIDA POR ELLOS CON ANTERIORIDAD.**

Se plantea en este expediente una cuestión muy similar a la que fue decidida en la anterior resolución de 11 de junio. Por ello se reitera la misma doctrina. (Res. de 9 de julio de 1963. «B. O.» del 1 de agosto.)

4.—**VENTA DE BIENES GANANCIALES POR AMBOS ESPOSOS.**

Por plantearse la misma cuestión resuelta por la Resolución de 2 de marzo del corriente año, se reitera la doctrina contenida en la misma. (Res. de 28 de mayo de 1963. «B. O.» de 14 de junio.)

DERECHO HIPOTECARIO

1.—**NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA ESCRITURA DE ANTICRESIS DE UN INMUEBLE QUE FIGURA INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DE LA QUE CONSTITUYE EL GRAVAMEN.—EN LA ANTICRESIS DEBE DETERMINARSE EL PERÍODO DE DURACIÓN DEL PRÉSTAMO ASEGURADO.**

A) De los prolijos antecedentes de este recurso conviene destacar que cuando se presentó la escritura calificada en el Registro, el inmueble gravado aparecía inscrito a favor de una tercera persona, por lo que la cuestión planteada se simplifica si se tiene en cuenta que con arreglo al artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y que según dispone el artículo 20 de la misma Ley, para anotar los títulos por los que se grave el dominio y demás derechos reales, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue el gravamen, por lo cual es evidente que no podrá inscribirse el derecho constituido, sin perjuicio de que los interesados puedan contender entre sí para ventilar la cuestión en el procedimiento correspondiente.

A) La anticresis es un derecho real accesorio de garantía, que presupone una obligación principal, en este caso un contrato de préstamo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.740 del Código Civil, ha de tener cierto tiempo de duración. Esta determinación en el tiempo afectará asimismo a la anticresis porque es necesario fijar con claridad la extensión del derecho que se constituye, el que en razón a su carácter en algunos Códigos modernos subsiste mientras el acreedor no sea plenamente satisfecho, y porque así se infiere también de lo dispuesto en el artículo 1.884 de nuestro Código Civil, toda vez que lo contrario implicaría contradecir el principio de especificidad, infringiría la afinidad proclamada por la jurisprudencia entre la hipoteca y la anticresis y daría lugar a un gravamen inmobiliario de carácter indefinido, que no autoriza nuestra legislación. (Res. de 8 de mayo de 1963. «B. O.» de 7 de junio.)

2.—**LA VIUDA, LEGATARIA DE PARTE ALÍCUOTA DE LA HERENCIA DEL MARIDO, PUEDE SOLICITAR QUE SE INSCRIBAN A NOMBRE DE ÉSTE LOS BIENES QUE APARECEN INSCRITOS EN EL REGISTRO A NOMBRE DE SU PADRE DE QUIEN FUE ÚNICO HEREDERO.**

A) Cuando no existan legitimario, comisario o persona facultada para adjudicar la herencia, el heredero único, con el título de la sucesión y docu-

mentos complementarios, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, podrá inscribir a su favor los bienes del causante, y en aquellos casos en que hubiese fallecido, se transmitirán todos sus derechos y obligaciones a sus herederos, quienes subrogados en el lugar del difunto, podrán pedir la inscripción a nombrar del causante.

B) Si un legatario de parte alicuota es el que insta la inscripción, dada la insuficiencia de normas legales, conviene examinar los antecedentes históricos y la verdadera naturaleza de la institución, dadas las divergencias doctrinales existentes, puesto que algunos civilistas partidarios de un criterio objetivo estiman que toda atribución de cuota encierra un llamamiento a título universal, mientras que otros, más apegados a la voluntad del testador, afirman que serán Ley de sucesión, conforme a los artículos 668 y 675, las cláusulas testamentarias, que en cada caso revelarán si el causante quiso instituir un heredero continuador de su personalidad o simplemente un legatario.

C) Admitido el legatario de parte alicuota como partícipe en la masa hereditaria, su cuota en el activo se determinará previa la satisfacción de las deudas y cargas de la herencia, que sólo indirectamente le afectará en cuanto contribuyen a fijar con exactitud la cifra base por la que se computa su parte, pero sin que se halle obligado a su pago, del que no responderá personalmente frente a los acreedores. Esta particularidad es puesta de relieve por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por el artículo 152 del Reglamento Hipotecario que asimila esta clase de legatarios a la de los herederos, a efectos de la anotación preventiva.

D) Con tales particularidades, el legatario de parte alicuota podrá promover el juicio de testamentaria, con arreglo al artículo 1.038 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; anotar preventivamente su derecho según el artículo 42 de la Ley Hipotecaria, y por la especial situación respecto a los bienes, reforzada en este caso por su carácter legitimario, debe reconocérsele asimismo facultado para ejercitar derechos que favorezcan a todos los interesados, como es procurar la inscripción de unos bienes a favor del marido difunto, con lo cual reanudará el tracto que estaba interrumpido, y pondrá en concordancia el Registro con la realidad jurídica. (Res. de 12 de junio de 1963. «B. O.» del 28 de junio.)

3.—NO ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR LA QUE UN CONDUENÑO TRANSMITE A OTRO SU CUOTA INDIVISA EN UNA FINCA QUE APARECE EN EL REGISTRO CON LA DESCRIPCIÓN PRIMITIVA Y UNA BREVE REFERENCIA A DOS SEGREGACIONES, SIN DETERMINARSE EL RESTO CLARAMENTE.

A) Uno de las finalidades de las disposiciones hipotecarias, ha sido procurar que los inmuebles se describan en los libros registrales de manera que sea posible su identificación, puesto que son la base sobre que descansan los derechos inscribibles en sistemas como el español, que no pueden apoyarse plenamente sobre el Catastro. Por ello, tanto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como el artículo 51, apartados 2 y 3 de su Reglamento, preceptúan que las inscripciones expresen la situación, linderos, medida superficial y cualquier otra circunstancia que contribuya a identificar las fincas.

B) En los supuestos de segregación, los artículos 47 y 50 del Reglamento

Hipotecario exigen describir la porción restante «cuando ésta fuera posible», y como el notario autorizante del instrumento debe identificar la finca, solicitará de las partes los antecedentes y datos que contribuyan a su determinación, con el fin de que queden claramente determinadas tanto la parte segregada como el resto, de manera que éste se pueda identificar posteriormente en el Registro y se facilite la calificación de títulos, quedando limitada la aplicación de la simple modificación de extensión y linderos a los casos excepcionales en que sea imposible cumplir los requisitos de general observancia.

C) En las modificaciones de las fincas que alteren su fisonomía, el notario procurará, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 170 y 171 del Reglamento notarial vigente, que se consignen con claridad y precisión los datos que permitan identificar, tanto la finca matriz como la porción segregada. Y cuando autorice títulos después de cualquier modificación sufrida en la extensión o linderos de los inmuebles, ya acepte los datos facilitados por las partes, ya los recoja de otros documentos, deberá actualizar las descripciones con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica y los pronunciamientos registrales. (Res. de 14 de junio de 1963. «Boletín Oficial» del 4 de julio.)

4.—ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LIMITACIONES DOMINICALES REFERENTES A UN INMUEBLE INCLUIDO EN EL REGISTRO DE SOLARES DE EDIFICACIÓN FORZOSA.

A) Es acusada tendencia de las modernas legislaciones civiles un aumento de las limitaciones del propietario por razones de interés público, que reducen el alcance de la declaración general contenida en el artículo 348 del Código Civil, que caracteriza la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa. En este mismo sentido, el urbanismo ha motivado recientemente una copiosa legislación dirigida a promover la construcción en todos sus aspectos, y al proferir esta finalidad también se restringe enérgicamente el derecho del propietario.

B) La Ley de 15 de mayo de 1945 y el Reglamento de 23 de mayo de 1947 crearon un Registro de Solares, en el que en virtud de acuerdo municipal se incluirán los terrenos no edificados y los que se encuentren en determinadas circunstancias, y cuando hubiere transcurrido el plazo de dos años sin que el propietario haya dado comienzo a la edificación, se faculta para pedir la venta forzosa del inmueble registrado, norma análoga a la establecida por la Ley del Suelo en el capítulo I, título IV, que implica una limitación del propietario para la libre disposición de sus bienes.

C) Ni la Ley ni el Reglamento de Solares cuyo imperio tuvo lugar el acto que motiva este expediente, ni posteriormente la Ley del Suelo, regulan la forma en que tal limitación, de carácter legal y administrativo, pueda tener acceso al Registro; pero después, el artículo 4 de la Ley de 21 de julio de 1962 dispuso que la Resolución administrativa que declare incumplida la obligación de edificar se hará constar en el Registro de la Propiedad como carga real, y aunque todavía no se haya establecido la clase de asiento a que deba dar lugar, es indudable que en el presente caso la escritura no es inscribible, porque sólo contiene unas simples manifestaciones del solicitante, no acompañadas, al menos, de un testimonio del expediente municipal que

contenga la transcripción literal del acuerdo, y en cuanto al preferente derecho de adquisición, porque, aparte de no aparecer reconocido por las disposiciones vigentes, no podrá tener más efectos que los puramente obligacionales, y quedará excluido conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento. (Res. de 11 de julio de 1963. «B. O.» del 2 de agosto.)

DERECHO MERCANTIL

EN UNA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA INTEGRADA POR DOS SOCIOS, LA MAYORÍA, PARA LA VALIDEZ DE LOS ACUERDOS, HAY QUE ENTENDERLA CONSTITUIDA POR LA UNANIMIDAD. NO ES VÁLIDO, POR TANTO, UN ACUERDO DE MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS EN QUE REUNIDOS LOS DOS ÚNICOS SOCIOS, SE CONSIGUE EL VOTO FAVORABLE DE UNO SOLO DE ELLOS QUE REPRESENTABA EL 80 POR 100 DEL CAPITAL SOCIAL, OBTENIÉNDOSE EL MISMO RESULTADO EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

A) El criterio de la validez o invalidez de las deliberaciones en la Sociedad de Responsabilidad Limitada se inspira, en general, al igual que otros aspectos sociales, en la regulación de la Sociedad Anónima. Sin embargo, esta inspiración no es absoluta, pues en las Sociedades de Responsabilidad Limitada, junto —y a veces preferentemente— al carácter capitalista, son también tenidos en cuenta los elementos personales y de ello son fiel reflejo las normas sobre convocatoria, asistencia de los socios y forma de adoptar los acuerdos, que aparecen recogidos en los artículos 14 al 17 de la Ley de 17 de julio de 1953, la cual autoriza, siempre que la escritura de constitución no lo exija, un temperamento de mayor flexibilidad que se adapta mejor a este tipo de Sociedades, permitiendo a los socios actuar sin tanta rigidez al poder ser convocada la Junta por los administradores sin las formalidades establecidas para las Anónimas o adoptar los acuerdos simplemente por correspondencia.

B) Otra diferencia con el régimen de las Sociedades Anónimas resulta de no regularse más que en casos excepcionales (art. 17), la posibilidad de una segunda convocatoria de la Junta General, ya que al estar constituida por un limitado número de socios no se justifica la rémora de un segundo llamamiento. Por ello, si en los demás casos, la Junta convocada no logra reunir el número de socios necesarios para alcanzar el «quorum» de validez, aquélla habra de reunirse de nuevo, y siempre en única convocatoria, para deliberar con la misma mayoría, lo que no estaría permitido si se tratase de una segunda convocatoria.

C) En el presente expediente se trata de un supuesto en los que el artículo 17 de la Ley previene la posibilidad de una segunda convocatoria, pero esta última sólo podrá celebrarse cuando en la primera no se reúna el número de socios requerido, pues la finalidad de la posterior convocatoria no es otra que la de sancionar el comportamiento negligente de aquellos socios que con su falta de asistencia a las deliberaciones de la Asamblea, impiden el normal ejercicio y la actividad de la Sociedad. Por ello, al resultar de los documentos presentados que a las dos Juntas celebradas asistió la unanimidad de los socios —en este caso dos— no puede decirse que la ulterior

tenga el carácter de celebrada en la segunda convocatoria, ni, en consecuencia, quepa aplicar el simple «quorum» de capital que para este tipo de Asambleas se exige por la Ley y por el artículo 8 de los Estatutos sociales .

D) La Resolución de 20 de julio de 1957 ya declaró que la mayoría de personas —mitad más uno— exigida por el artículo 17 de la Ley, en la Sociedad de dos socios hay que entenderla —por la propia naturaleza y fuerza de los hechos— constituida por la unanimidad, al no ser admisible que un solo socio se erija en definidor de una declaración que ha de vincular a la Compañía, con lo cual habrá que concluir que en las Juntas celebradas por la Sociedad «Vicente Suárez» no se alcanzó el «quorum» suficiente para poder modificar los Estatutos. (Res. de 20 de junio de 1963. «B. O.» del 11 de julio.)