

7. En el defecto número 6 de la nota de calificación del Registrador opone que «el incumplimiento de obligaciones personales de las partes no puede provocar la ejecución anticipada de la hipoteca», aclarando en el escrito de defensa que es imposible «inscribir las causas de vencimiento anticipado de la obligación principal con la amplitud y generalidad con que se recogen en la estipulación decimocuarta de la escritura». Antes de entrar en sus razonamientos conviene volver al texto de la escritura de constitución de hipoteca y de él resulta que la hipoteca se constituye con sujeción a los pactos incluidos en la cláusula 15.º Pues bien, después de precisarse en esta cláusula la cantidad garantizada, se establece «el plazo para la devolución (sic) de la cantidad garantizada» por referencia sólo a «las estipulaciones tercera y cuarta» y en estas otras estipulaciones se señalan términos fijos (el vencimiento de las obligaciones por otras causas está fuera de estas estipulaciones y a ellas, por tanto, no se extiende la hipoteca). Ciertamente de la cláusula tercera resulta que el período de duración que en ella se establece es «sin perjuicio del derecho de resolución por incumplimiento»; pero para el caso en que el «arrendador» opte por la resolución no está previsto en la escritura que además de hacerse el «arrendador» inmediatamente con la cosa, se produzca el vencimiento anticipado de las rentas.

Esta Dirección ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 17 de diciembre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

3039

RESOLUCION de 11 de enero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Angel Martínez Sanchiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Illescas a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Angel Martínez Sanchiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Illescas, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el 10 de diciembre de 1986 el Notario recurrente, don Aniceto Vicente Muñoz García vendió a don Benito Martínez Santamaría dos fincas; la segunda de ellas, una rústica en término de Illescas, finca 589 del Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad. Entre la circunstancias expositivas de dicha escritura figura la siguiente: «Arrendamientos. Sigue diciendo que ambas fincas están libres de arrendamientos, añadiendo que sobre la segunda no se ha hecho uso de la facultad prevista en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la finca número 2 del precedente documento, por el defecto subsanable de no aparecer debidamente cumplimentado el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. No se ha solicitado anotación de suspensión. Illescas, 2 de mayo de 1992.—El Registrador. Hay una firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en base a las siguientes alegaciones: Que la nota de calificación adolece de ambigüedad, pues no indica la causa del indebido cumplimiento del artículo 91, tanto más sorprendente cuando la escritura recoge la declaración que ha quedado transcrita; que la contemplación de la fórmula utilizada con la recogida en el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos señala dos diferencias: La no precisión de su apartado primero, y la omisión «en los seis años precedentes; la no mención del apartado primero del artículo 26 está cubierta por la remisión genérica al precepto, compuesto de dos apartados, de los cuales el primero, sólo contiene una facultad, mientras el segundo previene una

obligación formal, y es que en último término más vale el conocimiento íntegro del precepto que el meramente fragmentario; todo ello conduce a la no señalización de los seis años precedentes, pero es que la expresión «ni se ha hecho uso ...» es gramaticalmente mucho más absoluta, pues significa que no se ha utilizado ni en los seis años anteriores ni nunca, interpretación que por evidente no ha sido cuestionada hasta ahora en otras escrituras de idénticas circunstancias, y es que la debida cumplimentación de un artículo no requiere en buena técnica jurídica su reproducción exacta.

IV

El Registrador, en su preceptivo informe, alegó: Que el Notario recurrente, llevado posiblemente por su afán simplificador, ha preferido adoptar una fórmula distinta de la contenida en el texto legal, fórmula que interpreta en el escrito de recurso como de una grafía muy superior a la legal, que, a mayor abundancia, escapa a la función registral, y que fuerza, con una visión personal, el terminante texto del artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Que prescindiendo del supuesto de finca arrendada, que no es el ahora contemplado, y circunscribiéndonos al caso de finca libre de arrendatarios, el mencionado precepto legal impone un doble requisito para poder inscribir la transmisión en el Registro: 1. La simple declaración por el transmitente de que la finca no está arrendada, lo que se cumple en el presente caso, y 2. La declaración de que no ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que al arrendador reconoce el artículo 26.1 de la Ley, o sea, el derecho a enervar la prórroga del contrato. La segunda declaración es evidente, y así lo reconoce el recurrente, que no se cumple en su letra. Y aunque a su juicio la expresión utilizada es gramaticalmente mucho más absoluta, es más cierto que el Registrador no puede jugar con interpretaciones y presunciones para dar acceso al Registro a los actos transmisivos, sino que debe velar por que se cumplan los requisitos que a tal fin señalan las normas jurídicas, sin dudas ni ambigüedades. Que la fórmula legal aparece mutilada al suprimirse la frase «en los seis años anteriores a la transmisión», lo que desvirtúa el sentido del precepto. Gramaticalmente dicha frase es un complemento circunstancial de tiempo que integra la oración y la perfecciona, complemento que no puede considerarse un adorno literario sino algo requerido por la propia oración que puntualiza y precisa los requisitos que desea imponer la Ley pues no es lo mismo el transcurso de un tiempo ilimitado que la fijación de un tiempo concreto para que el arrendador pueda transmitir sin trabas la finca en el supuesto de que haya hecho uso de la facultad que le atribuye el artículo 26.1 de la Ley. La consecuencia lógica es que si no se comprendiera tal complemento circunstancial, el dato de no haberse hecho uso de la facultad del artículo 26.1 de la Ley tanto podría referirse al día anterior a la transmisión, como a un plazo indefinido o nunca. Que desde un punto de vista sistemático el repetido plazo de seis meses del artículo 91.1 de la Ley tiene perfecta correspondencia con el del artículo 26.1, de suerte que si se transmite la finca antes de que transcurra, se retorna a la situación de finca arrendada con la consiguiente necesidad de notificaciones para que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de preferente adquisición, y análogamente, cuando el arrendatario adquiera la finca en ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad, el artículo 84.2 de la Ley le prohíbe enajenarla en tanto no transcurran seis años desde la fecha de su adquisición, todo ello para evitar operaciones especulativas en fraude de la Ley. Y, finalmente, respecto de que para cumplir un precepto legal no se requiere su reproducción exacta, ello es cierto, pues ni las escrituras públicas ni los asientos registrales son reproducción de textos legales ni tratados de Derecho, limitándose a conformar y asegurar la vida jurídica de acuerdo con el Derecho vigente, pero no excluye el cumplimiento de la norma jurídica en él contenida.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota de calificación, fundándose en que la literalidad del artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y las exigencias del artículo 148 del Reglamento Notarial reclaman en el documento una declaración del transmitente obvia, expresa y directa sobre si ha hecho uso del derecho de oposición a la prórroga, que en la escritura cuestionada no se cumple, tanto por omitir la referencia al tiempo expresamente prevenido, como por omitir la declaración en primera persona, sobre el propio comportamiento bajo la responsabilidad de incurrir en un delito de falsedad, utilizando en su lugar una locución u oración impersonal, con el verbo en tercera persona e imprecisión en cuanto al sujeto, no coincidente con la propia, personal y explícita que el precepto impone.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial alegando que el artículo 148 del Reglamento Notarial no es precepto invocable cuando se trata de un supuesto defecto registral, ni resulta infringido cuando lo que se propugna es una interpretación puramente literal de una negación absoluta, y que la razón de fondo de la alzada estriba en la necesidad de resaltar el verdadero valor de la calificación registral y obviar la frase del auto de que «la función calificadora no puede jugar con interpretaciones y presunciones», pues es evidente que en la interpretación se encuentra el eje jurídico de la calificación, conviniendo traer a colación el artículo 1.284 del Código Civil, tanto más cuando en buena lógica la frase utilizada sólo admite un sentido y lo que se pretende es que se haga valer su significación literal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 26 y 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y Resolución de esta Dirección General de 10 de febrero de 1986.

1. Se plantea en el presente recurso el determinar si la declaración contenida en la escritura de compraventa de una finca rústica, donde el vendedor, tras manifestar que la misma está libre de arrendatarios, hace constar que «no se ha hecho uso de la facultad prevista en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos» cumple con la exigencia contenida en el artículo 91.1 de dicha Ley.

2. Dentro del amplio abanico de derechos que al arrendatario confiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, reguladora de los arrendamientos rústicos, interesa en este momento destacar dos, el de prórroga del arrendamiento, regulado en su artículo 25 y disposición transitoria primera, sin perjuicio de la posibilidad de oposición por ésta en el artículo 26, y el de acceso a la propiedad que contempla el capítulo IX, y cuya principal manifestación la constituyen los derechos de tanteo y retracto ejercitables en toda transmisión inter vivos, excepción hecha de los supuestos que contempla el artículo 92. Como garantía del respeto de ambos derechos el artículo 91 de la misma Ley arbitra una serie de cautelas, exigiendo que en la escritura de enajenación el transmitente declare, bajo pena de falsedad, si la finca está o no arrendada y, en este último supuesto «si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que concede al arrendador el artículo 26.1 de la Ley», vedando el acceso al Registro de la Propiedad de la misma si no contuviere tales declaraciones y, además, en el supuesto de que tales declaraciones fueran positivas, prohibiendo al fedatario la autorización de la escritura en tanto no se le acredite fehacientemente la previa notificación al arrendatario del propósito de enajenar y sus condiciones, y al Registrador de la Propiedad la inscripción sin justificar la notificación al mismo arrendatario del contenido de la escritura de enajenación.

3. En el presente caso la primera de las declaraciones, la relativa a la inexistencia actual de arrendatarios, no plantea dificultades, suscitándose el problema en torno a la fórmula utilizada para la segunda. Si la nota de calificación invoca como defecto el «no aparecer debidamente cumplimentado el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos», el informe del Registrador centra el incumplimiento en la falta del cumplimiento temporal del plazo durante el cual no se ha ejercitado el derecho del artículo 26 de la Ley, a lo que el auto apelado añade el uso de una locución impersonal, referida a una conducta sin agente determinado, en lugar de una declaración en primera persona, relativa al propio comportamiento. Ninguno de los argumentos resulta convincente. La finalidad perseguida por la norma no es otra que exigir al transmitente la declaración —bajo pena de falsedad en documento público— de que en los seis años anteriores no se hizo uso del derecho de oposición a la prórroga forzosa, y es evidente que para ello no es imprescindible el uso de los propios términos del precepto legal, de suerte que, contra lo afirmado por el Registrador, la interpretación del sentido y alcance de la declaración que se haga al respecto, como la de todas las manifestaciones y declaraciones contenidas en las escrituras presentadas a inscripción, es uno de los cometidos de la función calificadora en cuanto tiende a apreciar la validez del acto dispositivo por lo que resulte de las mismas (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). En este caso la declaración del transmitente, en cuanto manifiesta que no se ha hecho uso del derecho concedido al arrendador por el artículo 26 de la Ley especial, es más amplia que la exigida por la Ley desde el momento que no parece concretada a un lapso de tiempo más o menos largo, sino que, literalmente interpretada, ha de entenderse referida a que nunca se ha hecho uso de tal derecho, lo cual, sin perjuicio de los riesgos que conlleva para quien la formula, cumple sobradamente la exigencia legal y la finalidad para la que se impone. Tampoco es rechazable la fórmula impersonal utilizada, que en ciertos casos puede ser la más conveniente si se quiere dar a tal manifestación la extensión temporal

a que se acaba de hacer referencia, pues la declaración de no haberse ejercitado el derecho a enervar la prórroga hecha de un modo tal absoluto ha de entenderse referida no solo al tiempo durante el cual ha sido titular de la finca quien la formula, sino a aquél durante el cual lo han sido sus causantes. Y es que, como ya declarara la Resolución de este centro directivo de 10 de febrero de 1986, en relación con la inexistencia de contrato de arrendamiento, si la declaración se formula en primera persona ha de entenderse que comprende tan solo el plazo temporal durante el cual ha sido propietario quien la formula y no a aquél en que los fueron sus causantes. Con ello resultará que si el declarante adquirió hace menos de seis años, su declaración sobre la falta de ejercicio, por él, del derecho de enervar la prórroga del arrendamiento no alcanzará el plazo temporal que la Ley exige. Y si bien es cierto que en el caso de que haya adquirido por acto inter vivos tal declaración habrá de enlazar con la que en su día hiciera su transmitente, en aquellos supuestos en que la adquisición haya sido por título mortis causa, o de las que excluyen los derechos de tanteo y retracto conforme al artículo 92 de la Ley, la manifestación sobre un determinado comportamiento personal no cumplirá con la exigencia legal, sino que también habrá de referirse a actuaciones ajenas, lo que queda comprendido en una declaración impersonal, todo ello con independencia de la trascendencia que tal declaración, en cuanto referida a actos ajenos, pueda tener en orden a su posible falsedad.

Esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 11 de enero de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

3040

RESOLUCION de 13 de enero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Bautista Aparicio Giménez contra la negativa del Registrador Mercantil, número XI, de los de Madrid a inscribir los acuerdos sociales de adaptación de los Estatutos de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Bautista Aparicio Giménez, contra la negativa del Registrador Mercantil, número XI, de los de Madrid a inscribir los acuerdos sociales de adaptación de los Estatutos de una sociedad anónima.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 17 de diciembre de 1992 por el Notario de Madrid don José María Álvarez Vega, se elevó a público el acuerdo aprobatorio del nuevo texto de los Estatutos sociales adaptados a la nueva normativa legal, tomado por unanimidad por la Junta general de accionistas de «Sociedad Anónima EXA», celebrada previa convocatoria el 25 de junio de 1992, y con asistencia de la totalidad del capital social. En los artículos 10 y 13 de tales Estatutos, referidos a las convocatorias de las Juntas generales ordinaria y extraordinaria, respectivamente, se prevé que las mismas lo sean mediante anuncios publicados en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» y en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia. En el artículo 16 se establece que la Junta general extraordinaria deberá ser convocada por el Consejo de Administración cuando lo solicite un número de socios que represente al menos la décima parte del capital desembolsado. Y en el artículo 17 se establece que: «Para que la Junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la disminución del capital, la transformación, la fusión o la disolución de la Sociedad, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, las dos terceras partes del número de socios y del capital desembolsado. En segunda convocatoria, bastará la mayoría de los accionistas y la representación de la mitad del capital desembolsado».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del