

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alcira don Jerónimo Cerdá Bafuils contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alcira don Jerónimo Cerdá Bafuils contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del funcionario calificador:

Resultando que por escritura de 23 de febrero de 1963 se constituyó en Alcira la Sociedad mercantil «Mayvi, S. A.», dedicada a la construcción de viviendas de renta limitada y aquellas operaciones con ello relacionadas, como adquisición de terrenos, su urbanización y parcelación, uso, arrendamiento y venta de las mismas, sometiéndose a las disposiciones dictadas en esta materia; que según la escritura fundacional la administración de la Sociedad corresponde a los Administradores, que en número no superior a tres serán nombrados en Junta general, obligando cada uno a la Sociedad, si fuesen varios, con entera independencia de los demás; que el artículo 15 de los Estatutos sociales faculta a los Administradores para «disponer ..., enajenar ..., contratar ..., hipotecar ... etc., y para todo lo dicho, que deberá ser ampliamente interpretado..., otorgar cuantos documentos públicos o privados fuere menester»; que en el acto fundacional, por unanimidad de los asistentes, fueron nombrados Administradores los socios don Juan Morell Nadal, don Jaime Arbona Ozonas y don Miguel Vila Montagud, que aceptaron el cargo y tomaron posesión del mismo en el acto del otorgamiento; que por escritura de 1 de febrero de 1968 ante el Notario recurrente, don Juan Morell Nadal, como Administrador de la Sociedad señalada, vendió a don José Alberolla Vidiella el apartamento número 75, vivienda tipo C de la planta novena del edificio sito en Alcira, partido del Alborchí, plaza del Reino, sin número, inscrito en el Registro al tomo 307, libro 222 de Alcira, folio 43, finca número 21.889, inscripción primera, gravado con un préstamo hipotecario de ciento noventa y tres mil pesetas de capital, mas intereses y costas a favor del Banco de Crédito a la Construcción, y que el precio se fijó en cuatrocientas cuarenta y siete mil ochocientas veintidós pesetas, que, según la cláusula primera de la escritura, se distribuyó así: «a) La cantidad de ciento noventa y tres mil tres pesetas a que asciende el préstamo hipotecario que grava el apartamento vendido en favor del Banco de Crédito a la Construcción, antes reseñado, que el comprador retiene estipulando las partes aquí contratantes, según interviene, que al comprador queda subrogado íntegramente en la posición del deudor en el préstamo relacionado, destinando dicha cantidad retenida a su pago, asumiendo incluso la responsabilidad personal a cuyo fin, en cumplimiento de los requisitos exigidos por la Entidad acreedora que han quedado antes expuestos, para que se entienda consentida por ella la asunción de la deuda: 1.º Se fija como domicilio para el adquirente, a efectos de notificaciones y requerimientos referentes al préstamo hipotecario, en Madrid, calle de Ayala, 128. 2.º El adquirente se obliga a inscribir esta escritura en el Registro de la Propiedad de Alcira y a remitir a la Entidad acreedora testimonio notarial de la escritura de transmisión, inscrita en el Registro de la Propiedad en el plazo de los ocho días siguientes al de su inscripción, por entrega personal en el Registro General del Banco o por correo certificado con acuse de recibo; y b) La cantidad de doscientas cincuenta y cuatro mil ochocientas diecinueve pesetas, que el comprador se obliga a pagar a la Sociedad vendedora dentro de un plazo, que terminará el día treinta de marzo de mil novecientos setenta, en garantía de cuyo pago de costas, intereses de demora y gastos, en su caso, el señor Morell, para su Sociedad, reserva la hipoteca al principio apuntada, que queda constituida por vía de deducción, sobre el apartamento objeto de esta venta.» A continuación figuran las cláusulas de la hipoteca constituida:

Resultando que presentada en el Registro primera copia del citado documento, fué calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción a que se refiere la adjunta escritura pública por observarse los defectos siguientes: 1.º Que el Administrador de la Sociedad mercantil «Mayvi, S. A.», al llevar a efecto, en nombre y representación de ella, la venta del apartamento número setenta y cinco reserva para dicha Sociedad el derecho de hipoteca sobre tal apartamento, sin estar autorizado especial y expresamente. 2.º Que en el apartado b) de la cláusula primera

la cantidad de doscientas cincuenta y cuatro mil ochocientas diecinueve pesetas que el comprador se obliga a pagar a la Sociedad vendedora dentro de un plazo, que terminará el 30 de marzo de 1970, en garantía de cuyo pago, y de sesenta y tres mil pesetas más para costas, intereses de demora y gastos, el señor Administrador, para su Sociedad, reserva la hipoteca al principio apuntada, que queda constituida por vía de deducción sobre el apartamento objeto de la venta. Constituyéndose por vía de deducción una hipoteca, forma ésta no admitida en nuestro Derecho positivo y ser contraria a los principios y preceptos de la legislación hipotecaria. Siendo los defectos indicados insubsanables, no procede tomar anotación preventiva»;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: que la nota de calificación no aparece redactada conforme a lo preceptuado en el artículo 106 del Reglamento Hipotecario, ya que carece de la precisión y motivación debidas al no alegar ni un solo artículo legal o principio infringido, acudiendo a una manifestación genérica de «no admitida en nuestro Derecho positivo y ser contraria a los principios y preceptos de la legislación hipotecaria», olvidando que, como recuerda la Resolución de 24 de diciembre de 1944, las notas calificatorias deben ser redactadas en forma clara y precisa, sin ambigüedades, oscuridades o generalidades que puedan inducir a error o causar indefensión a quien de buena fe las impugna; que en cuanto al primer defecto relativo a la exigencia de autorización especial y expresa para reservar a la Sociedad un derecho de hipoteca sobre el apartamento que vende, cabe decir que, en primer lugar, no lo precisa, y que, en segundo término, dicha autorización la tiene concedida y así consta en la propia escritura; que no la precisa porque el giro o tráfico de la Empresa es justamente realizar todo tipo de negocios jurídicos relacionados con la construcción y venta de inmuebles; que si bien en otra clase de Sociedad podrían ser considerados como actos de disposición, en una Sociedad inmobiliaria como «Mayvi, S. A.», son actos de mera administración, como se desprende del más ligero examen de su objeto social; que tampoco cabe pensar que la representación de cualquier Sociedad precise autorización alguna para reservar a la misma cualquier derecho, porque la reserva es un acto de conservación y la conservación es una de las más típicas funciones administrativas; que podrá precisarse autorización para enajenar, pero no para retener; que, además, según resulta de la propia escritura, el Administrador otorgante está especial y expresamente facultado para disponer y contratar respecto de toda clase de bienes inmuebles o derechos reales y personales, pudiendo en tal sentido con las condiciones que estime pertinentes, otorgar compraventas con precio aplazado y subrogaciones, constituir y aceptar hipotecas, etc.; que los Estatutos de una Sociedad son ley especial de su representación, según ordena el artículo 76 de la Ley de Sociedades Anónimas; que en cuanto al segundo defecto, no cita el Registrador ningún precepto que prohíba la reserva de hipoteca por vía de deducción; que el Derecho romano conoció la constitución de derechos reales por vía de reserva o «deducción» al enajenar la cosa (Gallo II-33); que nuestro Código Civil contiene abundantísimas aplicaciones de esta doctrina, así la reserva del derecho a recuperar la cosa vendida (art. 1.507), la reserva de la facultad de disponer de alguno de los bienes donados (artículo 639), la reserva ya clásica del usufructo (artículo 492), la de los derechos de uso y habitación (artículo 528), la de las servidumbres (artículos 541 y 594), la del censo enfiteutico (artículo 1.605), la del censo reservativo (artículo 1.607) la de los foros, superficie, etc. (artículo 1.655); que la Ley de 17 de julio de 1965 sobre Venta a Plazos de Bienes Muebles impone en su artículo 12 la reserva de dominio de los bienes vendidos en esta forma; que el pacto de reserva de dominio ya había sido declarado válido por el Tribunal Supremo, entre otras, en las sentencias de 20 de marzo de 1930 y 15 de marzo de 1935; que la doctrina es también unánime en la admisión de este pacto; que el derecho real de hipoteca es accesorio de un crédito, por lo que éste ha de serle preexistente o nacer con ella; que en el presente caso, deuda, hipoteca y enajenación con precio aplazado surgen al mismo tiempo; que la hipoteca voluntaria es la convenida entre partes, y la compra con deducción de la escritura calificada implica el consentimiento a la reserva de la hipoteca, estableciéndose un nexo entre dos negocios típicos de por sí independientes—compraventa e hipoteca—para formar uno solo, como dice la Resolución de 13 de mayo de 1968, que contempla un supuesto similar al que es objeto de debate; que la hipoteca constituida por vía de reserva es una hipoteca convencional o voluntaria que encaja perfectamente dentro de los amplios términos del artículo 138 de la Ley Hipotecaria y que la fórmula de reserva de hipoteca en garantía del pago del precio aplazado no ha sido elegida caprichosamente o por afán de novedad, sino que estima es

la más adecuada al fin que se persigue y más conforme con la voluntad de las partes, puesto que al hacer el contrato la finca no ha estado nunca en poder del comprador en concepto de libre;

Resultando que el Registrador informó: que ha tenido muy en cuenta el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que es de rigurosa observancia, ya que ordena a los Registradores calificar bajo su responsabilidad los documentos presentados a inscripción; que, de acuerdo con el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, se expresan claramente en la nota todos los defectos que impiden la inscripción del documento presentado, teniendo en cuenta que el propio Notario autorizante de la escritura no dice nada de cuáles son los preceptos legales en que se funda para constituir por deducción la hipoteca que el Administrador de la Sociedad vendedora se reserva en garantía del pago del precio aplazado; que el artículo 15 de los Estatutos sociales de la Entidad vendedora, transcrito parcialmente en la escritura de compraventa, va enumerando uno por uno todos los actos jurídicos que los Administradores pueden llevar a efecto en nombre de la Sociedad que representan, sin que entre tales actos jurídicos figure el de poder reservar el derecho de hipoteca de los apartamentos que vendan; que siendo la reserva del derecho de hipoteca un acto de verdadero dominio, se necesita para ello mandato expreso por imperativo del artículo 1.713 del Código Civil; que la reserva del derecho de hipoteca no puede considerarse como un acto de giro o tráfico de la Empresa, sino que es de riguroso dominio, como claramente indica la Resolución de 15 de diciembre de 1963; que, en cuanto al segundo defecto, hay que tener en cuenta que los bienes inmuebles que se hipotecan no pueden ser propios, por lo que resulta extraña la constitución de una hipoteca reservada por el vendedor sobre bienes que vende por vía de deducción; que las distintas reservas de derechos que el recurrente enumera no son establecidas por vía de deducción, sino por preceptos legales que las establecen; que el pacto de reserva de hipoteca no es de aplicación en este recurso gubernativo, pues como su mismo nombre indica es necesario que sea aceptado por ambas partes contratantes, y en la escritura calificada la hipoteca que se establece por deducción se la reserva el propietario sin contar con el consentimiento del adquirente, y que, a su juicio, en resumen, la escritura calificada no está redactada, teniendo en cuenta los principios hipotecarios de legalidad y fe pública, de obligatoria observancia como expresa la Resolución de 2 de noviembre de 1948:

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente;

Vistos los artículos 1.255, 1.713 y 1.857 del Código Civil; 138 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de 13 de mayo de 1968;

Considerando que la cuestión primordial planteada en el recurso consiste en resolver si puede constituirse una hipoteca por vía de reserva o «deducción» en el supuesto de compraventa con precio aplazado y, en caso afirmativo, si el Administrador de la Sociedad que intervino en su nombre se encuentra facultado para poder realizar dicho acto;

Considerando que el pacto por virtud del cual el vendedor se reserva una hipoteca sobre el inmueble enajenado en garantía del precio aplazado, que tiene ya sus precedentes en el Derecho romano, no se encuentra recogido en nuestro Código Civil de una manera concreta, a diferencia de lo que ocurre con otros supuestos, tales como la reserva en el usufructo—artículo 528—, en las servidumbres—541 y 592—, en las donaciones—639—, en los censos—1.605 y 1.607—y últimamente en el artículo 12 de la Ley de 17 de julio de 1965, con la reserva de dominio en los casos de ventas a plazos de bienes muebles;

Considerando que esta falta de reconocimiento obliga a examinar si el mencionado pacto puede caer al amparo del principio de autonomía de la voluntad, sancionado en el artículo 1.255 del Código Civil, y siempre que no sea contrario a la ley, a la moral o al orden público;

Considerando que la constitución de hipoteca por vía deductiva no vulnera lo preceptuado en el artículo 1.857—2.º del Código Civil—, que exige que la cosa hipotecada sea propiedad del hipotecante, en cuanto que por la venta deja de pertenecer al acreedor y pasa al dominio del comprador, pacto que tiene fuerza de obligar al haber sido aceptado libremente por ambos contratantes y que persigue la misma finalidad de garantía que la compraventa con hipoteca por la parte de precio aplazado, respecto del cual, la Resolución de 13 de mayo de 1968 declaró que se trataba de un negocio complejo y de naturaleza unitaria, por el cual las partes crean un nexo entre dos negocios típicos que de por sí son independientes;

Considerando que los claros términos en que aparece redactado el artículo 15 de los Estatutos de la Sociedad cuando expresa que «quedará especialmente facultado cada Administrador para constituir y aceptar hipotecas», muestra que ha actuado dentro de los límites de sus facultades y no necesita ninguna autorización especial para realizar el acto discutido,

Esta Dirección General*ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 13 de septiembre de 1969.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia.

MINISTERIO DE HACIENDA

RESOLUCION del Patronato para la provisión de Expendedurías de Tabacos, Administraciones de Lotería y Agencias de Aparatos surtidores de gasolina por la que se resuelve el concurso anunciado en el «Boletín Oficial del Estado» número 25, de 29 de enero de 1969, para la provisión de las vacantes de Expendedurías de Tabacos existentes en las provincias de Albacete, Alicante, Baleares, Barcelona, Castellón, Gerona, Huesca, Lérida, Madrid, Murcia, Tarragona, Teruel, Valencia y Zaragoza.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de 22 de julio de 1939, modificada por la número 168/1959, de 23 de diciembre, y Decreto de 17 de mayo de 1940, este Patronato, en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 1969, ha resuelto el concurso que para la provisión de Expendedurías de Tabacos y Efectos timbrados vacantes en las provincias de Albacete, Alicante, Baleares, Barcelona, Castellón, Gerona, Huesca, Lérida, Madrid, Murcia, Tarragona, Teruel, Valencia y Zaragoza, fué anunciado en el «Boletín Oficial del Estado» número 25, de 29 de enero del año en curso, habiendo sido designados los siguientes peticionarios para cubrir las vacantes que, por orden alfabético de las mismas dentro de cada provincia, se relacionan a continuación.

Contra el presente acuerdo, tomado por el Patronato en virtud de las facultades discrecionales que le están atribuidas, puede formularse recurso de reposición ante el mismo, que deberá interponerse dentro del plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de publicación de la lista de adjudicatarios en el «Boletín Oficial del Estado-Gaceta de Madrid». Corresponde al recurrente la prueba documental de los hechos alegados en defensa de su pretensión o en contra de alguna de las concesiones que se impugnen, sin cuyos justificantes quedará automáticamente desestimado el recurso, que únicamente podrá ser interpuesto por aquellos concursantes que habiendo acreditado reunir alguno de los requisitos especificados en la convocatoria para tener derecho a participar en el concurso no hubieren obtenido plaza. El Patronato, si lo considera oportuno, podrá comprobar las alegaciones o hechos aducidos por los recurrentes o practicar la información que a tal fin estime pertinente.

Madrid, 27 de septiembre de 1969.—El Presidente del Patronato, Francisco Rodríguez Cirugeda.

PROVINCIA DE ALBACETE

Abuzaderas. Don Sinfortiano Corcoles Torres.
Agramón: Doña Carmen Soria Tercero.
Aguas Nuevas: Don Isidro Ramón González Sánchez.
Albacete, número 29: Doña Juana Córdoba Poveda.
Albacete, número 30: Doña Vicenta Flores Villaverde.
Albacete, número 31: Don Manuel Reolid Moreno.
Almansa, número 1: Don Juan Cuenco Martínez.
Cañadas de Nerpio. Las: Don Lamberto Brijlido Rubio.
Córdovilla: Don Miguel Martínez Cano.
Chinchilla, número 1: Don Francisco García Jiménez.
Chospes, Los: Don Isidro Redondo Palomares.
Hellín, número 3: Don Jerónimo Espinosa Criñán.
Hellín, número 7: Doña Felicitas Cebrián Belmonte.
Iruero: Don Julián Navarro Rodríguez.
Llétor: Doña María Victoria Navarro Collados.
Madriguera, número 3: Doña Dolores Beamud García-Quifada.
Mingolil: Don Gaspar Lizán Fernández.
Montalegre del Castillo, número 2: Doña Africa López Brotóns.
Piañel: Don Isidro Herreros Guerrero.
Rala: Don Teófilo Jiménez Palacios.
Robledo, El: Don Melquíades Lorenzo Martínez.
Santa Marta: Don Ramón Martínez Martínez.
Tobarra, número 3: Doña María de los Llanos Yáñez Alamedra.
Villarrobledo, número 8: Doña Vicenta Santos Nievas.
Villarrobledo, número 9: Don Santiago García Martínez.

PROVINCIA DE ALICANTE

Aeropuerto Internacional. Alicante: Doña María Sanz Arias.
Agost, número 2: Doña Concepción Vicedo Chorro.
Alcoy, número 10: Don Vicente Soriano Valor.
Alcoy, número 11: Doña María Mercedes Espi Reig.
Alicante, número 27: Doña Isabel Sebastián Bienes.
Alicante, número 31: Doña Antonia Sanchis Sanchis.
Alicante, número 39: Doña María Soler Planelles.
Alicante, número 42: Doña Encarnación Quinto Santos.
Alicante, número 44: Don Luis Hernández Mateos.
Alicante, número 45: Doña Josefa Pérez Martínez.
Alicante, número 46: Doña Juana Martínez Monzó.
Alicante, número 47: Doña Amparo Fuster Pérez.
Alicante, número 49: Doña Francisca Lillo Cardenal.
Alicante, número 53: Doña Mercedes Pérez Martínez.
Alicante, número 56: Doña Antonia Márquez Gallardo.
Alicante, número 57: Doña Antonia Baeza Antón.
Alicante, número 58: Doña Margarita García Santos.
Alicante, número 59: Doña Concepción Arenas Sales.
Alicante, número 60: Don Francisco Monerriá Sirvent.
Alicante, número 61: Doña Matilde Sánchez Pascual.