

El cierre provisional de la hoja registral mercantil de una sociedad previsto en el artículo 378 RRM, desvirtúa la eficacia legitimadora de los asientos en ella contenidos, a efectos de acreditar razonablemente la validez y subsistencia de la representación alegada en el documento.

Resoluciones de 22 y 26 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Bermillo de Sayago
(BOE de 30-10-2001)

HIPOTECA. NOVACIÓN. CAMBIO DE INTERESES FIJOS A VARIABLES. ADAPTACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD. PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN.

En materia de préstamos hipotecarios, el principio de determinación registral sólo se predica respecto del derecho real de hipoteca, siendo irrelevantes los aspectos del préstamo garantizado que no influyan en el juego de la garantía, por lo que no hay obstáculo para inscribir una novación en la que cambian los intereses de tipo fijo a variable, sin modificación de la responsabilidad y sin fijación de un tipo máximo, si aparece inequívocamente determinado el límite de la cobertura hipotecaria por dichos conceptos.

Resolución de 24 de septiembre de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 33
(BOE de 30-10-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS. RECTIFICACIÓN DE ERROR DE CONCEPTO.

No cabe rectificar una inscripción de modificación de estatutos por el presunto error cometido al practicarla, a solicitud del presidente de la comunidad en virtud de los mismos documentos que causaron la inscripción equivocada, cuando consta que han cambiado ya los integrantes de la comunidad y la rectificación afectaría a sus derechos según la situación registral vigente cuando se practicó la inscripción a su favor, siendo necesario el consentimiento unánime de todos los actuales interesados.

Registro Mercantil

Resoluciones de 1 y 18 de septiembre de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número VIII
(BOE de 29 y 30-10-2001)

CUENTAS ANUALES. FALTA DE DEPOSITO. CERTIFICACIÓN ARTICULO 378 RRM.

El cierre de la hoja registral de una entidad sólo procede por incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas, pero no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o formuladas por los administradores, por lo que

acreditado, mediante la certificación prevista en el artículo 378 RRM, que las cuentas no habían sido aprobadas con expresión de la causa (no haber sido formuladas por el órgano de administración y haber cesado la sociedad en su actividad), procede la reapertura de la hoja sin que pueda el Registrador entrar a calificar si la causa expresada es o no suficiente a tales efectos.

Resolución de 3 de septiembre de 2001
Registro Mercantil de Segovia
(BOE de 29-10-2001)

CUENTAS ANUALES. FALTA DE DEPOSITO. CERTIFICACIÓN ARTICULO 378 RRM.

El cierre de la hoja registral de una entidad sólo procede por incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas, pero no por el hecho de que no hayan sido aprobadas o formuladas por los administradores, por lo que acreditado, mediante la certificación prevista en el artículo 378 RRM, que las cuentas no habían sido aprobadas con expresión de la causa (haber votado en contra la totalidad de los socios), procede la reapertura de la hoja sin que pueda el Registrador entrar a calificar si la causa expresada es o no suficiente a tales efectos, ni si la prolongada situación de falta de aprobación de las cuentas permite presumir mala fe y ánimo fraudulento en la sociedad incompatible con el levantamiento del cierre registral.

Resolución de 19 de septiembre de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número IV
(BOE de 30-10-2001)

CIERRE REGISTRAL. FALTA DE ADAPTACIÓN S.A. (DT 3.ª, 4 LSA).

La falta de inscripción de la adaptación de los estatutos sociales a la LSA determina, cfr. DT 3.ª, 4 LSA, el cierre de la hoja registral, sin que baste con alegar que la adaptación ha sido acordada pero no se ha inscrito.

Resolución de 20 de septiembre de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número X
(BOE de 30-10-2001)

CIERRE REGISTRAL. FALTA DE DEPOSITO DE CUENTAS. LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD.

No cabe oponer el cierre de la hoja registral de una sociedad por falta de depósito de cuentas, y exigir la realización de éste con carácter previo, para la inscripción de una escritura de disolución de la sociedad, nombramiento de liquidador y extinción de aquélla, por cuanto, realizada la liquidación, carece de sentido condicionar el reflejo registral de la extinción de la sociedad al cumplimiento de un requisito previsto para el caso de que la sociedad se encuentre viva.

Resolución de 21 de septiembre de 2001
Registro Mercantil de Segovia
(BOE de 30-10-2001)

CIERRE REGISTRAL ADAPTACIÓN DE S.A.L. (DT 3.^a, 4 LSA). ACTOS ANTERIORES INSCRITOS.

La falta de inscripción de la adaptación de los estatutos sociales a lo establecido en la LSA determina, cfr. DT 3.^a, 4 LSA, el cierre de la hoja registral, sin que baste alegar que se ha adaptado e inscrito la cifra mínima de capital, cuya falta está prevista en la DT 6.^a, 1 LSA, y sin que quede la Registradora vinculada en su calificación por la posible errónea inscripción de actos que no deberían hacer accedido al Registro.

F. C. L.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por CARMEN BETEGÓN SANZ, PEDRO FERNÁNDEZ-BOADO G. VILLAAMIL,
JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA e ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

HIPOTECA. INTERESES. DETERMINACIÓN.—DEBE CONSIDERARSE SUFICIENTEMENTE DETERMINADA LA RESPONSABILIDAD POR INTERESES DE DEMORA, FIJANDO EL NUMERO DE ANUALIDADES Y EL TIPO MÁXIMO DE DEVENGO, SI, DEL CONTEXTO, PUEDE DEDUCIRSE TAMBIÉN QUE LA BASE SOBRE LA QUE SE APLICA ESTE TIPO ES LA MISMA CIFRA DE CAPITAL. (RESOLUCIÓN DE 25 DE JUNIO DE 2001. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001.)

RESOLUCIÓN de 25 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gaseó, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, número 5, doña Carmen Betegón Sanz, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gaseó, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, número 5, doña Carmen Betegón Sanz, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 17 de julio de 1998, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza, don José María Badía Gaseó, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid concede un préstamo a don F. J. S. P., el cual constituye primera hipoteca sobre una vivienda de su propiedad. En la cláusula hipotecaria primera de la citada escritura se establece: «Sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria, en garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la presente escritura, constituye hipoteca a favor de la Caja de Ahorros y