

II. Resoluciones de la Dirección General

Por FERNANDO CURIEL LORENTE

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL BOE

Registro de la Propiedad

Resoluciones de 29 de mayo y 11 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Murcia, número 2
(BOE de 13-7-2001)

HIPOTECA. INTERESES: DETERMINACIÓN. CERTIFICACIÓN BANCARIA.
INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Pactándose que los intereses del préstamo garantizado con la hipoteca se devengarán conforme a un tipo variable, no es imprescindible que se establezca el máximo al que se producirá ese devengo, siempre que se señale una responsabilidad máxima por este concepto.

Aunque, como tiene dicho la DGRN, la determinación de un máximo de responsabilidad cuando el interés es variable es necesario tanto frente a terceros como entre los otorgantes, este requisito se entiende cumplido aunque se utilice la expresión «a efectos meramente hipotecarios», que sólo puede ser interpretada como instrumento para definir el alcance de la hipoteca en cuanto a este concepto.

Es inscribible el pacto por el que se conviene que la cantidad a reclamar será la que resulte de una certificación de la entidad acreedora, cuando, aun tratándose de un préstamo, se hace constar que la cantidad recibida se ingresa a continuación en una cuenta especial, cuyo saldo determinará el importe de la deuda. No obsta el que no coincidan las exigencias pactadas con las impuestas por el artículo 153 LH, pues, sobre tener éste carácter imperativo y, por tanto, de inexcusable cumplimiento, llegado el caso de ejecución, el pacto escriturario se refiere sólo al procedimiento ejecutivo ordinario y no al judicial sumario.

Nada impide la inscripción de la hipoteca, limitada al principal y, en su caso, a costas y gastos, con exclusión de la cobertura pactada respecto de los intereses, si hubiera motivo para suspender o denegar solamente la inscripción en cuanto a los mismos.

Resolución de 31 de mayo de 2001
Registro de la Propiedad de Sitges
(BOE de 13-7-2001)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. LIMITACIÓN DE DISPONER IMPUESTA EN DOCUMENTO PRIVADO.

No cabe anotar preventivamente la demanda de limitación de disponer cuyo fundamento es un contrato oneroso y, por tanto, generador de una obligación de no disponer no inscribible en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 1 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga
(BOE de 13-7-2001)

AFECCIÓN. INCENTIVOS ECONÓMICOS. CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

No cabe la cancelación por caducidad de una nota marginal de afección por razón de incentivos económicos recibidos al amparo del Real Decreto 1987/1981, de 19 de junio, por cuanto no es aplicable el régimen de caducidad de las anotaciones y no hay norma que exceptúe la regla general de la necesidad de consentimiento del titular o resolución judicial firme en juicio declarativo entablado contra aquél.

Resolución de 2 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Baeza
(BOE de 13-7-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. EDICTOS: ACREDITACIÓN.

La publicación de los reglamentarios edictos en periódico de la provincia, exigida por el artículo 201.3.º LH no es de los trámites que, en defensa de los derechos del titular registral, está sujeto a la comprobación del Registrador.

Resolución de 4 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 26
(BOE de 13-7-2001)

HIPOTECA. SUPRESIÓN DE OBSERVACIONES PUESTAS DE OFICIO POR EL REGISTRADOR QUE CUESTIONAN LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS AFECTADAS.

Inscrita una hipoteca con la salvedad de que a juicio de la Registradora las condiciones del contrato dejan indeterminado el crédito en cuanto al plazo, número de pagos e importe concreto de las cuotas, debe atenderse la pretensión del recurrente de suprimir tales salvedades, puesto que al haberse prac-

ticado la inscripción del derecho, tales observaciones no tendrán la consideración de gravamen y deben cancelarse a instancia del interesado.

Resolución de 5 y 13 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(BOE de 13-7-2001)

LICENCIA MUNICIPAL. VENTA DE CUOTA INDIVISA. ASIGNACIÓN DE ESPACIO EXCLUSIVO.

La transmisión de una cuota indivisa de una finca con asignación del uso exclusivo de un espacio determinado implica una verdadera división cuando cada una de las partes es susceptible de constituir físicamente finca absolutamente independiente de las otras, estando sujeta por ello al requisito de la licencia municipal o a justificar la innecesariedad de la misma.

Resolución de 6 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Ecija
(BOE de 13-7-2001)

GANANCIALES. INSCRIPCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

Inscrito un bien como ganancial por haberla adquirido el marido con carácter oneroso sin manifestación alguna sobre la procedencia del precio, y resultando ser su vecindad de derecho común y no haberse acreditado el otorgamiento de capitulaciones, no basta para rectificar aquella inscripción y hacer constar el supuesto carácter privativo del inmueble un acta de requerimiento al otro cónyuge en el que éste manifiesta desconocer el origen del dinero y ser el régimen económico del matrimonio el del derecho civil catalán, por ser preceptiva una prueba documental pública de la naturaleza privativa del precio, siendo irrelevantes las declaraciones sobre la breve duración del matrimonio y la separación de hecho posterior.

Resolución de 7 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 33
(BOE de 13-7-2001)

HIPOTECA. NOVACIÓN. TRACTO SUCESIVO. LEGITIMACIÓN REGISTRAL.

Las modificaciones de un crédito garantizado con hipoteca sólo pueden tener acceso al Registro cuando aquéllas repercutan en el derecho real de hipoteca, en su contenido y alcance, pues es este derecho y el crédito el que constituye el objeto de la inscripción.

La modificación del crédito, acordada por acreedor y deudor, no puede ser objeto de inscripción sin acreditar el consentimiento del hipotecante no deudor cuando aquélla suponga agravación o ampliación de la hipoteca.

Resolución de 8 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Soria, número 1
(BOE de 13-7-2001)

QUERELLA. ANOTACIÓN PREVENTIVA. TRACTO SUCESIVO.

Cabe la extensión de la anotación de querella si resulta acreditado que la acción se dirige contra dos personas en su condición de administradores de la sociedad titular registral de los bienes y que se está ejecutando conjuntamente la acción penal y la civil.

Resolución de 9 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2
(BOE de 13-7-2001)

GANANCIALES. LIQUIDACIÓN. CESIÓN EN PAGO: CAUSA SUFICIENTE.

La adjudicación de un bien privativo en pago de una deuda es causa suficiente de la transmisión a efectos de la inscripción, aunque la deuda no aparezca plenamente justificada, cuestión que excede del ámbito de la calificación del Registrador.

Resolución de 12 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Ubeda
(BOE de 13-7-2001)

DOCUMENTO PUBLICO. NO LO ES EL ACTA DE PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA OTORGADA SOLO POR EL COMPRADOR.

No cabe inscribir a favor del comprador el dominio de una finca mediante acta de protocolización en la que únicamente consta la declaración unilateral del comprador sobre elementos tan esenciales del negocio como el objeto —la finca— y el precio.

Resolución de 14 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Orense, número 1
(BOE de 24-7-2001)

ANOTACIÓN DE RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. TRACTO SUCESIVO.

No es posible tomar anotación de la interposición de un recurso contencioso-administrativo cuando no se acredita que el titular registral haya sido demandado o, al menos, emplazado en legal forma.

Resolución de 15 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Purchena
(BOE de 24-7-2001)

EJECUCIÓN DE SENTENCIA. TRACTO SUCESIVO. INCONGRUENCIA. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LA PARTE DEMANDADA. REQUISITOS FISCALES.

Deben confirmarse los defectos que impiden practicar la cancelación ordenada en mandamiento judicial dado en ejecución de sentencia y que consisten en: no figura inscrita la finca a favor de la persona demandada; no se hacen constar las circunstancias personales de ésta; no es congruente el contenido del mandamiento con el de la sentencia que le sirve de base, que ordena elevar a público un documento privado, pero no practicar cancelación alguna; no se acredita la autoliquidación del impuesto, prevaleciendo el criterio de sujeción sostenido por el Registrador sobre el de exención sostenido por el recurrente.

Resolución de 16 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(BOE de 24-7-2001)

SUSPENSIÓN DE PAGOS. CONVENIO INSCRITO. EJECUCIÓN JUDICIAL.

Es procedente la inscripción de la enajenación de una finca inscrita a favor de una persona declarada en suspensión de pagos con convenio inscrito por haberse aprobado en procedimiento judicial seguido contra el deudor titular registral y contra la Comisión Liquidadora del Convenio, los cuales reúnen en conjunto la plena titularidad dispositiva.

Resolución de 18 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 1
(BOE de 24-7-2001)

HIPOTECA. SUBROGACIÓN. CUENTA DE CRÉDITO.

La Ley 2/94 está pensada para préstamos hipotecarios, no siendo aplicable a hipotecas en garantía de cuentas de crédito. Sí cabrá la subrogación al amparo de la Ley 2/94 si cuando se produce aquélla ya se ha concretado la deuda en la parte dispuesta hasta ese momento de la cuenta de crédito. No puede exigirse la modificación de las responsabilidades hipotecarias a la cantidad dispuesta hasta ese momento y por la que se produce la subrogación.

Resolución de 19 de junio de 2001
(BOE de 24-7-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. CONSTITUCIÓN DE UNA DE SUS ENTIDADES INDEPENDIENTES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Nada impide que sobre una entidad independiente de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal se constituya, a su vez, un régimen de propiedad horizontal.

Resolución de 20 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 14
(BOE de 24-7-2001)

ANOTACIÓN DE PROHIBICIÓN DE DISPONER. TRACTO SUCESIVO.

No es posible extender una anotación de prohibición de disponer sobre una finca que aparece inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se dirija el procedimiento, no siendo suficiente la alegación de que el demandado es uno de los socios de la sociedad que figura como titular registral de la finca objeto del procedimiento.

Resolución de 21 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de San Javier, número 2
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. DETERMINACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA. PLURALIDAD DE OBLIGACIONES. AUTOCONTRATACION. HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA SOLIDARIA.

Es procedente la inscripción de una hipoteca constituida en garantía de la deuda resultante de la suma de los principales de diversas obligaciones anteriores siempre que, como en el caso, resulte clara la voluntad de los otorgantes de novar todas las deudas por una nueva y única, cuyas circunstancias (amortización, interés) quedan determinadas, refiriéndose a esta nueva obligación la responsabilidad hipotecaria.

Constituida por una persona, en nombre propio y como administrador de una sociedad, una hipoteca sobre fincas propias y fincas de la sociedad en garantía de una deuda solidaria, se incide en la figura de la autocontratación, por lo que la contraposición de intereses debe ser salvaguardada conforme a la doctrina reiterada de la Dirección.

Resolución de 22 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Murcia, número 2
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA, INTERESES. VARIABILIDAD. CERTIFICACIÓN BANCARIA. INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Pactándose que los intereses del préstamo garantizado con la hipoteca se devengarán conforme a un tipo variable, no es imprescindible que se establezca el máximo al que se producirá ese devengo, siempre que se señale una responsabilidad máxima por este concepto.

Aunque, como tiene dicho la DGRN, la determinación de un máximo de responsabilidad cuando el interés es variable es necesario tanto frente a terceros como entre los otorgantes, este requisito se entiende cumplido aunque se utilice la expresión «a efectos meramente hipotecarios», que sólo puede ser interpretada como instrumento para definir el alcance de la hipoteca en cuanto a este concepto.

Es inscribible el pacto por el que se conviene que la cantidad a reclamar será la que resulte de una certificación de la entidad acreedora, cuando, aun tratándose de un préstamo, se hace constar que la cantidad recibida se ingresa a continuación en una cuenta especial, cuyo saldo determinará el importe de la deuda. No obsta el que no coincidan las exigencias pactadas con las impuestas por el artículo 153 LH, pues, sobre tener éste carácter imperativo y, por tanto, de inexcusable cumplimiento llegado el caso de ejecución, el pacto escriturario se refiere sólo al procedimiento ejecutivo ordinario y no al judicial sumario.

Nada impide la inscripción de la hipoteca, limitada al principal y, en su caso, a costas y gastos, con exclusión de la cobertura pactada respecto de los intereses, si hubiera motivo para suspender o denegar solamente la inscripción en cuanto a los mismos.

Resolución de 23 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Motril, número 2
(BOE de 21-8-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN ELEMENTO PRIVATIVO EN COMÚN. INSCRIPCIÓN A FAVOR DE LA COMUNIDAD. ACREDITACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES.

La modificación del carácter de un elemento independiente (para pasar de privativo a común) exige la unanimidad de todos los copropietarios, además del consentimiento de los propietarios del departamento afectado y de sus cónyuges, dada su inscripción como ganancial, y no cabe la inscripción del dominio a favor de la comunidad de propietarios.

Debe acreditarse el nombramiento y vigencia de los cargos de quienes intervienen en nombre de la comunidad.

Debe acreditarse el cumplimiento de los requisitos fiscales, sin que la doble condición del Registrador, como liquidador, permita entender que la presentación del documento en el Registro obligue al Registrador a practicar las liquidaciones correspondientes.

Resolución de 25 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 5
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. INTERESES. DETERMINACIÓN.

Debe considerarse suficientemente determinada la responsabilidad por intereses de demora fijando el número 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.

Resoluciones de 26 y 28 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, número 2
(BOE de 21-8-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. EJECUCIÓN. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES UNA VEZ CADUCADA LA ANOTACIÓN.

Producida la caducidad de la anotación de embargo, el procedimiento de ejecución pierde su virtualidad cancelatoria de cargas y asientos posteriores, por lo que no es posible cumplir el mandamiento que ordena la cancelación de los asientos posteriores a aquella anotación con ocasión de la inscripción de la adjudicación del bien ejecutado.

Resolución de 27 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Granada, número 5
(BOE de 21-8-2001)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. NULIDAD DE ACTO NO INSCRITO: NO ES PROCEDENTE LA ANOTACIÓN.

No cabe anotar la demanda de nulidad de un acto que no ha tenido acceso al Registro, por lo que la finca figura inscrita a favor del demandante.

Resolución de 29 de junio de 2001
Registro de la Propiedad de Loja
(BOE de 21-8-2001)

TRACTO SUCESIVO. TRACTO ABREVIADO. EXPROPIACIÓN Y REVERSIÓN NO INSCRITAS. POSIBILIDAD DE SUPLIRLAS CON LOS DATOS APORTADOS.

Puede procederse a la inscripción de la compraventa de las parcelas recuperadas por el titular registral mediante reversión, consecuencia de una expropiación, aun cuando, por no haber sido objeto de inscripción la expropiación ni la reversión, la finca siga inscrita a favor del vendedor en la misma forma que al tiempo de la expropiación, habida cuenta de que con los documentos aportados puede conocerse la esencia del expediente expropiatorio y de la reversión que podrán reflejarse en el asiento mediante el mecanismo de tracto abreviado.

Resoluciones de 30 de junio y 2 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Orense, número 2
(BOE de 21-8-2001)

ANOTACIÓN DE DEMANDA. GANANCIALIDAD DE UNA DEUDA: OBJETO IMPROCEDENTE.

Sólo cabe anotar demandas cuya estimación pudiera producir una alteración de la situación registral de una finca o derecho, lo que no ocurre cuando la única pretensión es la de que se declare que el cónyuge del deudor debe responder también de la deuda contraída.

Resolución de 3 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 18
(BOE de 21-8-2001)

CANCELACIÓN. INSCRIPCIÓN DE DOMINIO ANTERIOR A LA VIGENTE.

Declarada judicialmente la nulidad de la compraventa de una finca por quien la transmitió ya a otro, que la tiene inscrita a su favor en el Registro, aun cuando pudiera pensarse en la utilidad, desde un punto de vista meramente informativo, de la constancia de esa declaración de nulidad y consiguiente cancelación de la inscripción del demandado, con subsistencia de la inscripción a favor del titular registral actual, no demandado, razones de claridad, de tracto sucesivo y legales (art. 76 LH que declara extinguido un asiento por la inscripción de la transferencia del derecho objeto del mismo) imponen la improcedencia de practicar aquella cancelación.

Resolución de 4 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Getafe, número 2
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. CUENTA CORRIENTE. GARANTÍA DE INTERESES EXCEDIDOS DEL LIMITE. TRANSCRIPCIÓN DE LOS CUATRO ÚLTIMOS PÁRRAFOS DEL ARTICULO 153 LH.

Bajo el juego de la autonomía de la voluntad, puede estimarse inscribible la garantía hipotecaria pactada por razón de intereses excedidos del límite de la cuenta de crédito, en la que es partida de cargo los intereses devengados.

La falta de transcripción de los cuatro últimos párrafos del artículo 153 LH, no puede elevarse a la condición de obstáculo para la inscripción, habida cuenta del carácter imperativo de su aplicación.

Resolución de 5 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, número 1
(BOE de 21-8-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. NO CABE LA INSCRIPCIÓN SI EL EXPEDIENTE SE HA SEGUIDO PARA INMATRICULACION.

No procede la inscripción de un expediente de dominio seguido para inmatricular una participación indivisa de una finca ya inscrita, por cuanto los trámites exigidos en el de reanudación en defensa de los intereses del titular registral no se dan en el que se sigue para la inmatriculación.

Resolución de 6 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. EJECUCIÓN. DESGLOSE DE CANTIDADES RECLAMADAS POR EL ACTOR. DETERMINACIÓN DE SOBRANTE.

En la ejecución hipotecaria, a fin de comprobar si existe o no sobrante en relación con las cantidades garantizadas por los diferentes conceptos y por cada finca, para proceder a la cancelación de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, es necesario que el mandamiento especifique las cantidades reclamadas y abonadas al actor por cada uno de los conceptos garantizados por la hipoteca.

Resolución de 7 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Valencia, número 12
(BOE de 21-8-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. NOTIFICACIONES.

Entra dentro del ámbito de la calificación del Registrador exigir que se acredite la forma en que se han efectuado al titular registral las notificaciones legalmente previstas, no pudiendo procederse a la inscripción si el documento no contiene suficiente expresión de aquéllas (cfr. art. 202 LH).

Resolución de 9 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Betanzos
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES: «LAS FINCAS HIPOTECADAS», VALIDEZ.

La necesidad de expresión de un domicilio para realizar notificaciones al deudor y al hipotecante es sólo a efectos de utilizar los procedimientos judicial-sumario y extrajudicial, sin que su omisión impida la inscripción de la hipoteca con esa salvedad.

No es preceptivo que se haga constar un único domicilio, pudiendo haber más de uno cuando hay más de un hipotecante o cuando deudor e hipotecante son personas distintas o, como en el caso, cuando se hipotecan varias fincas y quiere preverse ya la posibilidad de su enajenación separada, no habiendo inconveniente para que se señale como domicilio la respectiva finca que haya de ser objeto de la ejecución.

Resolución de 10 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 26
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. FLOTANTE: NO CABE ENCUBRIRLA BAJO LA FIGURA DE UNA HIPOTECA DE CUENTA CORRIENTE LIQUIDATORIA.

La hipoteca no puede dar cobertura genérica a cualquier crédito que ostente o pueda ostentar en el futuro el acreedor contra el constituyente, ni aun

cuando se produzca o prevea la reunión —meramente contable— de los saldos resultantes.

La hipoteca en garantía del saldo de una cuenta bancaria, como obligación autónoma, sólo puede ser válida cuando resulta de la apertura de crédito o del alcance novatorio que las partes den a la anotación en cuenta del saldo de obligaciones entre ellos existentes. Sin nuevo crédito y sin novación extintiva, sólo existirá una hipoteca flotante que otorga al acreedor la facultad de decidir las obligaciones (que, por cierto, quedan ahora todavía indeterminadas) que hayan de integrar las partidas de la cuenta prevista.

Resolución de 12 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Las Rozas
(BOE de 21-8-2001)

RECTIFICACIÓN. ERROR DE CONCEPTO: OMISIÓN EN ASIENTOS POSTERIORES DE CARGAS VIGENTES.

Cumpliendo lo ordenado en mandamiento judicial dictado en ejecución de sentencia firme, es procedente rectificar el error padecido por el Registrador al apreciar equivocadamente el contenido del Registro, omitiendo en inscripciones posteriores una carga inscrita en asiento anterior vigente, por lo que la finca figura ahora libre de cargas, sin que sea preceptivo el consentimiento de los titulares registrales actuales de la finca (no demandados), ya que los mismos han de quedar forzosamente afectados por el contenido de todos los asientos vigentes del folio real respectivo.

Resolución de 17 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE LA LEY 2/94. INAPLICABILIDAD A CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE.

La Ley 2/94 debe aplicarse a préstamos o a aperturas de crédito una vez que se conviertan en deuda ordinaria. No cabe, por tanto, su aplicación a créditos en cuenta corriente si, por razón de las estipulaciones pactadas o por la falta de concurrencia de las partes interesadas (acreedora y deudora), no puede entenderse producida aquella conversión.

Resolución de 19 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Lloret de Mar
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. INTERESES ANTICIPADOS.

Siendo válido el pacto de anticipación de intereses, también lo es el de que el acreedor descuente su importe de la cantidad a entregar al prestatario, y no cabe negar, por tanto, la inscripción de la hipoteca constituida por el motivo

de entender que la garantía por principal (que coincide con lo adeudado por tal concepto) cubre, de manera conjunta, el principal y los intereses, que se garantizan unos intereses ya satisfechos y que se incurre en anatocismo cuando se pactan intereses de demora separadamente para el caso de retraso en el pago del capital.

Resolución de 21 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Murcia, número 6
(BOE de 21-8-2001)

GANANCIALES. APORTACIÓN CON DERECHO A REEMBOLSO: CAUSA.

Debe estimarse bastante, a efectos de la inscripción de la aportación de un bien privativo a la sociedad de gananciales, en relación con la necesidad de causa del negocio, la expresión de que la aportación se realiza con derecho a su reembolso económico.

Resolución de 23 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 6
(BOE de 21-8-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO. INSCRIBIBILIDAD.

El Reglamento de Régimen Interior no es susceptible de inscripción. Si tuviera carácter estatutario, debe aprobarse por unanimidad.

Resolución de 24 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(BOE de 21-8-2001)

OBRA NUEVA. NO RESIDENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ANTIGÜEDAD.

No es exigible para la inscripción de una obra nueva declarada por un no residente la justificación de la aportación exterior de las cantidades que en su día se invirtieron en la construcción. Aceptada la antigüedad de la obra declarada, no resulta congruente exigir la justificación del carácter del suelo sobre el que se construyó de acuerdo con una ley aprobada años después de la fecha en que la obra fue realizada.

Resolución de 25 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2
(BOE de 21-8-2001)

HIPOTECA. EJECUCIÓN. PLURALIDAD DE FINCAS. DESGLOSE DE LA CANTIDAD RECLAMADA. DETERMINACIÓN DE SOBRANTE.

El desglose de los conceptos a que corresponde la cantidad reclamada por el acreedor hipotecario a efectos de determinar la existencia de sobrante, solamente es necesario para la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca, pero no para inscribir la adjudicación de la finca hipotecada.

Resolución de 27 de julio de 2001
Registro de la Propiedad de Pinto
(BOE de 21-8-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. INEXISTENCIA DE INTERRUPCIÓN.

No cabe acudir al expediente de dominio para conseguir la inscripción de un derecho si, por haber adquirido quienes lo promueven directamente del titular registral, no cabe hablar de interrupción alguna del tracto registral que justifique acudir a este procedimiento especial.

Registro Mercantil

Resolución de 25 de mayo de 2001
Registro Mercantil de Toledo
(BOE de 13-7-2001)

CAPITAL. REDENOMINACION AL EURO. MODIFICACIONES DEL CAPITAL. PERIODO TRANSITORIO.

La redenominación del capital de pesetas a euros en una sociedad constituida en el período transitorio (11-1999/31-12-2001) se sujeta al régimen general, pero habida cuenta de la escasa entidad económica de la reducción de capital a que da lugar el ajuste en este caso y de la constitución de una reserva indisponible, resulta desproporcionado exigir el cumplimiento de los requisitos impuestos en general en garantía de los derechos de los acreedores.

Resolución de 29 de mayo de 2001
Registro Mercantil de Barcelona, número XII
(BOE de 13-7-2001)

TRACTO. LIQUIDACIÓN. FALTA DE INSCRIPCIÓN DE MODIFICACIONES DEL CAPITAL.

Aun cuando no puede decirse que carezca de trascendencia la discordancia entre el capital pendiente de suscripción y desembolso que consta en el Registro y el que figura en el balance presentado, no parece que deba elevarse esa discrepancia a la categoría de defecto obstativo de la constatación registral de la extinción de la sociedad, teniendo en cuenta que los riesgos que podrían derivarse para los acreedores en tal situación pueden ser salvados mediante la observancia del procedimiento de liquidación.

Resolución de 30 de mayo de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número XIII
(BOE de 13-7-2001)

ADMINISTRADORES. RETRIBUCIÓN: DETERMINACIÓN ESTATUTARIA.

No cumple el requisito de la determinación (art. 66 LSRL) la cláusula estatutaria que se limita a señalar que la retribución de los administradores consistirá en una cantidad anual fijada para cada ejercicio por acuerdo de la Junta General.

Resolución de 8 de junio de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número XV
(BOE de 4-7-2001)

CUENTAS ANUALES. DEPOSITO. JUNTA GENERAL: REQUISITOS DE LA CONVOCATORIA. CALIFICACIÓN. FORMA DE LA NOTIFICACIÓN.

Es correcta la calificación del Registrador que rechaza el depósito de las cuentas de una sociedad porque en la convocatoria de la Junta que las aprobó se había omitido toda referencia al derecho de información que tienen los accionistas (cfr. art. 212.2 LSA).

La notificación de la calificación del Registrador se realiza en la misma oficina del Registro, sin que exista la obligación de notificar en el domicilio de los interesados la situación del documento presentado.

Resolución de 3 de julio de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número IV
(BOE de 8-8-2001)

CUENTAS ANUALES. DEPOSITO. FALTA DE INFORME DEL AUDITOR. NEGATIVA DE ESTE A REALIZARLO.

El hecho de que no se aporte el preceptivo informe del auditor por su negativa a realizarlo, que la sociedad denuncia al Registrador, no es óbice para confirmar la imposibilidad de proceder al depósito de las cuentas anuales.

Resolución de 4 de julio de 2001
Registro Mercantil de Pontevedra
(BOE de 8-8-2001)

CUENTAS ANUALES. DEPOSITO. IMPOSIBILIDAD POR EL CIERRE DE LA HOJA REGISTRAL DE LA SOCIEDAD.

No cabe proceder al depósito de las cuentas anuales de una sociedad si la hoja registral se encuentra cerrada por falta de depósito de cuentas de ejercicios anteriores.

Resolución de 4 de julio de 2001
Registro Mercantil de Las Palmas
(BOE de 21-8-2001)

CANCELACIÓN. SANCIÓN DISCIPLINARIA DEL BANCO DE ESPAÑA. NO PUEDE SER REVISADA POR EL REGISTRADOR.

No entra dentro del ámbito de calificación del Registrador la apreciación de la validez del acuerdo del Banco de España al decidir, en ejercicio de su potestad sancionadora, la cancelación de la hoja registral de una sociedad, habida cuenta de la presunción de legalidad intrínseca y ejecutividad de que legalmente gozan los actos administrativos firmes (arts. 56 y 57 LRJPA).

Resolución de 5 de julio de 2001
Registro Mercantil de Badajoz
(BOE de 21-8-2001)

REDUCCIÓN DE CAPITAL. AMPLIACIÓN SIMULTANEA. IDONEIDAD DE LOS PERIÓDICOS EN QUE SE REALIZA LA PUBLICACIÓN. GARANTÍAS RELATIVAS AL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN. NECESARIA MODIFICACIÓN ESTATUTARIA.

Aun cuando pueda entenderse que el Registrador debe apreciar si los periódicos en que se realizan las publicaciones reglamentarias cumplen las condiciones exigidas, esta apreciación no puede depender del exclusivo juicio personal de aquél el rechazo de una publicación realizada en diarios de difusión nacional.

Debe constar en la escritura el cumplimiento de las garantías relativas al derecho de suscripción preferente (como su renuncia cuando, como en el caso, el aumento se ejecuta antes de que concluya el plazo de suscripción).

Es imprescindible que, simultáneamente a la reducción y ampliación, se proceda a formalizar la modificación estatutaria correspondiente.

Resolución de 6 de julio de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número III
(BOE de 21-8-2001)

DISOLUCIÓN. BALANCE OBJETO DE PUBLICACIÓN.

Para inscribir la disolución y liquidación de una sociedad, no es preciso que se publique el balance detallado conforme a la normativa contable, debiendo estimarse bastante el que contenga las partidas suficientes para conocer el patrimonio repartible y la parte que a cada socio corresponde en el mismo, máxime si, como en el caso, el balance final fue objeto de aprobación en una junta universal de la sociedad.

Resolución de 23 de julio de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número XII
(BOE de 29-8-2001)

REDUCCIÓN DE CAPITAL. SOCIEDAD EN LIQUIDACIÓN.

Estando una sociedad anónima en fase de liquidación, los liquidadores no pueden repartir entre los socios el patrimonio social sin que hayan sido satisfechos todos los acreedores o consignado el importe de sus créditos, prohibición que comprende no sólo el reparto directo a través de anticipos a cuenta, sino también el indirecto, como la adquisición de acciones de la propia sociedad o, como en el caso del recurso, la reducción de capital con devolución de aportaciones.

Resolución de 26 de julio de 2001
Registro Mercantil de Navarra
(BOE de 21-8-2001)

LIBROS DE COMERCIO. LEGALIZACIÓN. HOJAS NO ENCUADERNADAS ANTES DE SU UTILIZACIÓN.

Permitiendo la legislación vigente la legalización de los libros de comercio antes de su utilización y pudiendo llevarse mediante hojas móviles, no cabe impedir la legalización por el hecho de que las hojas móviles en las que se pretende llevar la contabilidad no se presenten, antes de su utilización, con la encuademación que sólo podrá realizarse una vez utilizadas.

No cabe exigir un requisito (como el de la constancia del nombre de la sociedad en todas las hojas) que, por grande que sea su utilidad, no viene exigido por la legislación vigente.

Resolución de 14 de julio de 2001
Registro de Hipoteca Mobiliaria. Madrid
(BOE de 21-8-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. DERECHO DE TRASPASO.

La hipotecabilidad del establecimiento mercantil está condicionada a que el titular sea propietario del local en que está instalado o tenga la condición de arrendatario con facultad de traspasar.

Resolución de 18 de julio de 2001
Registro de Ventas a Plazos. Santander
(BOE de 21-8-2001)

RESERVA DE DOMINIO. PRORROGA.

La certificación bancaria del impago de recibos emitidos a cargo del deudor por importe y vencimiento coincidentes con los que figuran en el contrato inscrito es suficiente para hacer constar la prórroga de la inscripción de la reserva de dominio a favor del vendedor por un plazo de dos años.

Resolución de 16 de julio de 2001
Registro de Bienes Muebles. Navarra
(BOE de 21-8-2001)

PRÉSTAMO DE FINANCIACIÓN A COMPRADOR. DIFERENCIA ENTRE IMPORTE TOTAL Y COSTE TOTAL.

Ni de la Ley, ni de la Ordenanza, ni de los modelos aprobados por la Dirección General resulta la necesidad de que en el contrato de préstamo de financiación a comprador figure el coste total del contrato, con inclusión de comisiones, sino solamente el importe total de préstamo, debiendo entenderse que las comisiones no integran este último concepto, único de necesaria consignación.

F. C. L.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, ISABEL DE LA IGLESIA MONJE
y FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

HIPOTECA. CANCELACIÓN PARCIAL. CARTA DE PAGO PARCIAL. REPRESENTACION.—OTORGADA ESCRITURA POR LA QUE EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD ACREEDORA MANIFIESTA HABER PERCIBIDO PARTE DE UN PRÉSTAMO GARANTIZADO CON HIPOTECA SOBRE TRES FINCAS CONSENTIENDO QUE LA HIPOTECA SE CANCELE PARCIALMENTE, PERO RESPECTO DE UNA DE LAS FINCAS EN SU TOTALIDAD, LIBERANDO DE TODA RESPONSABILIDAD A ESTA FINCA, PUEDE PROCEDERSE A LA CANCELACIÓN AUNQUE LA RESPONSABILIDAD ASIGNADA A DICHA FINCA RESULTE SER SUPERIOR A LA CANTIDAD QUE SE DICE PERCIBIDA, POR CUANTO RESPECTO A LA DIFERENCIA DEBE ENTENDERSE PRODUCIDA UNA RENUNCIA QUE ES, POR SI SOLA, CAUSA BASTANTE PARA LA CANCELACIÓN. DEBE ESTIMARSE SUFICIENTE EL PODER ESPECIAL CONCEDIDO PARA CANCELAR HIPOTECAS, PORQUE NO APARECE CONDICIONADO A LA SIMULTANEA FORMALIZACIÓN DE CARTAS DE PAGO. (RESOLUCIÓN DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2000. BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2000).

RESOLUCIÓN de 12 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Manuel Ángel Rueda Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número 4, de Valencia, doña Ana María del Castillo González, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación parcial de hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia, don Manuel Ángel Rueda Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Pro-