

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FERNANDO CURIEL LORENTE

A) Registro de la Propiedad

Resolución de 1 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(*BOE 21-3-2001*)

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 2 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(*BOE 21-3-2001*)

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 10 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(*BOE 21-3-2001*)

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 12 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(BOE 24-3-2001)

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 3 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Chiva
(BOE 26-3-2001)

ADMINISTRADORES. ACREDITACIÓN DEL CARGO: NO ES IMPRESCINDIBLE LA INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO MERCANTIL.

Como ya lo señaló la Resolución de 17 de diciembre de 1997, no es imprescindible, al haberse suprimido en el nuevo RRM la norma contenida en el artículo 95 RRM de 1956, la inscripción previa en el Registro Mercantil del nombramiento de administrador de una sociedad mercantil para practicar la inscripción en el de la Propiedad de la adquisición inmobiliaria realizada por dicho administrador para la sociedad, ya que los actos del administrador son válidos desde su aceptación del cargo válidamente conferido, pero deberá acreditarse al Registrador de la Propiedad el nombramiento válido, la aceptación del cargo por la persona designada y la vigencia del mismo, lo que se dificulta enormemente a falta de inscripción en el Registro Mercantil.

Resolución de 5 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Laredo
(BOE 26-3-2001)

SERVIDUMBRE. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO SIRVIENTE Y DE LA ZONA AFECTADA. TRACTO SUCESIVO.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9 LH y 51 RH, y atendida la naturaleza del derecho real de servidumbre, resulta indispensable la descrip-

ción de la finca gravada en la forma exigida por la legislación hipotecaria y la concreción de la parte de la finca gravada con la servidumbre. No puede accederse a la inscripción de la sentencia en que se declara la existencia de la servidumbre cuando la finca gravada figura inscrita a favor de persona distinta de aquélla contra la que se ha dirigido el procedimiento en calidad de demandada.

Resolución de 6 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Lloret de Mar
(BOE 28-3-2001)

ARRENDAMIENTOS. NOTIFICACIÓN EN ADJUDICACIÓN FORZOSA: FORMA.

El cambio de redacción producido en el artículo 25.5 de la nueva LAU respecto del artículo 55.2 TR LAU de 1964, al referirse a la manifestación que ha de realizar el transmitente de no existir arrendamientos vigentes sobre la finca enajenada, no es suficiente como para entender que deba modificarse la doctrina de la Dirección sobre la forma de realizar esa manifestación cuando se trata de inscribir la adjudicación aprobada en procedimiento judicial de ejecución: podrá realizarla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, o después ante Notario o en instancia firmada o ratificada ante el Registrador.

Resolución de 7 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2
(BOE 23-3-2001)

HIPOTECA. DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES: OMISIÓN. PLURALIDAD.

La omisión o la no inscripción por defectos de la designación de domicilio para notificaciones al deudor, no puede motivar la ineficacia de la hipoteca ni ser obstáculo para su inscripción, sino que en todo caso impedirá la ejecución por los procedimientos judicial sumario o extrajudicial, pero no por el procedimiento ordinario (legislación anterior a LEC 2000). La designación de un domicilio distinto para cada uno de los deudores no puede estimarse contravención de lo dispuesto en el artículo 130 LH (anterior a LEC 2000), sino que determinará únicamente que llegado el caso de la ejecución en ambos domicilios deban practicarse los requerimientos y notificaciones.

Resolución de 8 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Las Palmas, número 1
(BOE 28-3-2001)

HIPOTECA. DIVISAS: MÁXIMO DE RESPONSABILIDAD POR PRINCIPAL; PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL. INTERESES VARIABLES: DETERMINACIÓN. CERTIFICACIÓN CFR ARTICULO 1.435.3.º LEC.

Está suficientemente determinado el máximo de responsabilidad por principal si se establece que será el importe inicial del préstamo en su equivalencia en pesetas y resulta de la escritura que el préstamo es por un importe igual

al contravalor en divisas convertibles de diez millones de pesetas y que la hipoteca se constituye en garantía del reembolso del principal del préstamo igual a diez millones de pesetas. Aun cuando el importe concreto de la deuda en divisas convertibles no queda totalmente determinado al constituirse el préstamo, no debe impedirse por ello la posibilidad de pactar la ejecución extrajudicial de la hipoteca, pues nada impide al acreedor obtener en su día un título suficiente que concrete la deuda y le permita acudir a la ejecución por ese procedimiento. No cumple los requisitos exigibles al tipo de referencia para intereses variables si no se determina el mercado financiero que ha de tomarse en cuenta para los depósitos de referencia, y si han de añadirse para su determinación gastos y comisiones no determinados o determinables y cuyo importe puede depender de la voluntad de la entidad acreedora. El máximo de responsabilidad por intereses variables no puede fijarse exclusivamente respecto de terceros, sino que se exige también *inter partes*. Es válido el pacto por el que se acepta que la determinación del importe de la deuda reclamada se realice por la certificación prevista en el artículo 1.435.3 LEC.

Resolución de 9 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Las Palmas, número 1
(BOE 28-3-2001)

HIPOTECA. DIVISAS: MÁXIMO DE RESPONSABILIDAD POR PRINCIPAL; PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL. INTERESES VARIABLES: DETERMINACIÓN. CERTIFICACIÓN CFR ARTICULO 1.435.3.º LEC.

Reitera la doctrina de la Resolución de 8 de febrero de 2001, y añade que, a efectos de determinar la responsabilidad máxima por intereses variables, no basta con señalar una cantidad si no resulta de la escritura el tipo máximo al que pueden devengarse los intereses variables, pues sin él no puede saberse si se excede o no el límite del artículo 114 LH.

Resolución de 13 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Pineda de Mar
(BOE 27-3-2001)

CERTIFICACIÓN DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. FINCA YA INMATRICULADA: INAPLICABILIDAD DEL PROCEDIMIENTO DEL ARTICULO 306 RH.

La certificación regulada en el artículo 206 LH no permite inscribir a favor de un Ayuntamiento una finca que figura ya inmatriculada. La coincidencia absoluta de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra ya inmatriculada impide aplicar el procedimiento previsto en el artículo 306 RH para cuando la finca coincide en algunos detalles con la inmatriculada, de modo que el Registrador tiene dudas sobre su posible identidad.

Resolución de 14 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Lleida, número 2
(BOE 21-3-2001)

SOCIEDAD CIVIL. PERSONALIDAD JURÍDICA. INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES A SU FAVOR: REQUISITOS.

Tras un exhaustivo análisis de la Resolución de 31 de marzo de 1997 y de la reforma del Reglamento de Registro Mercantil por Real Decreto 1867/1998, así como de la anulación de la reforma por sentencia de 24 de febrero de 2000, aun reconociendo que la seguridad jurídica ganaría con la inscripción de las sociedades civiles en un registro específico, entiende que con la legislación vigente no puede negarse la personalidad jurídica de una sociedad civil, aunque no revista forma mercantil, a los efectos de figurar como titular registral de inmuebles. Cuestión distinta es cómo han de acreditarse, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, la existencia de dicha personalidad y la representación de quienes actúan en su nombre, para lo cual, si, además, como en el caso planteado, se trata de sociedad a la que en el momento de la constitución se han aportado inmuebles, el documento privado de constitución resultaría insuficiente. Pero esta cuestión no se ha planteado en el recurso por el Registrador.

Resolución de 17 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria
(BOE 28-3-2001)

SUSPENSIÓN DE PAGOS. EJECUCIÓN SINGULAR: ACREDITACIÓN. NOTIFICACIÓN AL ÓRGANO DE CONTROL.

La valoración de si el crédito que da lugar a la adjudicación cuya inscripción se pretende, tiene o no derecho de ejecución singular, no entra dentro del ámbito de la calificación del Registrador, sino que quedará dentro de las facultades de los órganos de control que la ley establece para protección de los derechos de los acreedores, por lo que al Registrador le basta con comprobar que dichos órganos (interventores, comisión de control o seguimiento) han tenido la debida participación. El órgano de control que debe tener la debida participación en el proceso de ejecución es el que exista en el momento en que la ejecución se produce, por lo que cumplirá las exigencias legales la adjudicación si en el procedimiento se realizó la notificación a los interventores de la suspensión, aunque al tiempo de solicitarse la inscripción conste ya inscrito un convenio de acreedores del que resulte que la actuación de los interventores ha sido sustituida por la de una comisión liquidadora.

Resolución de 19 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Soria, número 1
(BOE 28-3-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO, CADUCIDAD: IMPIDE CANCELAR CARGAS POSTERIORES CUANDO SE INSCRIBE LA ADJUDICACIÓN.

Caducada una anotación de embargo, el mandamiento por el que, al aprobarse el remate en la adjudicación, el Juez ordena la cancelación de cargas posteriores a aquella anotación, carece de virtualidad cancelatoria.

Resolución de 20 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 8
(BOE 28-3-2001)

PROPIEDAD HORIZONTAL. COMPLEJO INMOBILIARIO. PODER PARA MODIFICACIONES POSTERIORES DE OBRA Y DE ESTATUTOS.

Inscrita como norma estatutaria la reserva a favor del constructor o promotor de otorgar modificaciones posteriores de la obra y de la propiedad horizontal, no hay inconveniente en que se inscriba también el poder previsto para su ejecución.

Resolución de 21 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE 28-3-2001)

HIPOTECA. SUBROGACIÓN DE ACREEDOR. CANTIDAD ADICIONAL PRESTADA POR PAGO DE INTERESES AL ANTERIOR ACREEDOR.

El carácter restrictivo que ha de darse a la subrogación de un nuevo acreedor en un préstamo hipotecario preexistente obliga a entender que, aun cuando para que tenga lugar la subrogación, el nuevo acreedor tenga que satisfacer no sólo el capital pendiente de amortizar, sino también los intereses devengados y no satisfechos y la comisión pactada para este caso, la subrogación se limitará al importe pendiente del capital. Esta apreciación, no obstante, habrá de tenerse en cuenta en el futuro desenvolvimiento del derecho de hipoteca, pero no impide la constancia registral de la subrogación si se han cumplido los requisitos exigidos para que tenga lugar.

Resolución de 23 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Valencia, número 9
(BOE 3-4-2001)

ADMINISTRADORES. INSCRIPCIÓN PREVIA EN EL REGISTRO MERCANTIL: INNECESARIEDAD.

Como ya lo señaló la Resolución de 17 de diciembre de 1997, no es imprescindible, al haberse suprimido en el nuevo RRM la norma contenida en el artículo 95 RRM de 1956, la inscripción previa en el Registro Mercantil del nombramiento de administrador de una sociedad mercantil para practicar la inscripción en el de la Propiedad de la adquisición inmobiliaria realizada por dicho administrador para la sociedad, ya que los actos del administrador son válidos desde su aceptación del cargo válidamente conferido, pero deberá acreditarse al Registrador de la Propiedad el nombramiento válido, la aceptación del cargo por la persona designada y la vigencia del mismo, lo que se dificulta enormemente a falta de inscripción en el Registro Mercantil.

Resolución de 24 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Rosas, número 1
(BOE 3-4-2001)

CANCELACIÓN. NULIDAD DEL TÍTULO. CANCELACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO GRAVADO CON ANOTACIÓN DE EMBARGO.

En causa penal por delito de alzamiento de bienes se declara la nulidad de determinadas transmisiones de un inmueble, ordenándose la cancelación de la inscripción a favor del adquirente. El Registrador la deniega porque, estando vigente una anotación de embargo contra el adquirente, no puede cancelarse la inscripción de dominio embargado, pues se rompería el tracto respecto del anotante que no ha sido parte en el procedimiento. La DGRN, confirmando el Auto del Presidente del TSJ, entiende que, aunque la rectificación no puede perjudicar al anotante, que no ha tenido intervención en el procedimiento, sin embargo nada impide, de momento, reflejar registralmente la nulidad del título, sin perjuicio de que subsista aquella anotación.

Resolución de 26 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Seo de Urgel
(BOE 3-4-2001)

URBANISMO. REPARCELACION. RECTIFICACIÓN COMO OPERACIÓN COMPLEMENTARIA.

Inscrita una reparcelación, se pretende la inscripción de un acta otorgada por el ente administrativo en concepto de «operación complementaria», por la que se rectifica aquella para hacer constar que una finca, de la que se había dicho que sólo se aportaba una porción segregada, se aportó, en realidad, en su totalidad, por lo que se solicita la cancelación de la hoja registral del resto aportado. Es correcta la denegación acordada por el Registrador por no constar el consentimiento del titular registral.

Resolución de 27 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Murcia, número 2
(BOE 3-4-2001)

HIPOTECA. INTERESES: VARIABILIDAD. EJECUCIÓN: 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, aún 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 28 de febrero de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2
(BOE 18-4-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD: COMPUTO CUANDO PROCEDE POR CONVERSIÓN. ANOTACIÓN DE SUSPENSIÓN. EFECTOS SOBRE EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

La finalidad esencial de una anotación de suspensión por defectos subsanables es prolongar los efectos del asiento de presentación. Por tanto, cuando la que se suspende es una anotación de embargo y, subsanados los defectos, se convierte en anotación de embargo la de suspensión, la fecha de la anotación de embargo, a efectos de computar su plazo de vigencia, es la de la conversión y no la de la anotación de suspensión.

Resolución de 1 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Valladolid, número 5
(BOE 3-4-2001)

TERCERÍA DE DOMINIO. INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TERCERISTA. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO DEL EMBARGADO.

Aun cuando la doctrina jurisprudencial dominante destaque que el objeto de una tercería de dominio es, exclusivamente, resolver sobre la pertinencia de un embargo (cfr., en este sentido, con el art. 603, Ley 1/2000, de 8 de enero, de Enjuiciamiento Civil), en el estado de la legislación actual y dado el respeto a la función jurisdiccional, no cabe que el Registrador desconozca la eficacia registral de la declaración recaída en el juicio de tercería de dominio, que debe permitir la inscripción del dominio a favor del tercerista y, en su caso, lo que no siempre será necesario, la cancelación de la inscripción de dominio a favor del demandado.

Resolución de 3 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 2
(BOE 18-4-2001)

ADJUDICACIÓN. TRACTO SUCESIVO: EL TITULAR REGISTRAL DEBE SER DEMANDADO. LA PREVIA ANOTACIÓN DEL EMBARGO NO PERMITE PRESUMIR EL CUMPLIMIENTO DE ESE REQUISITO. ESCRITURA OTORGADA POR EL JUEZ: NO PRECISA SER OTORGADA EN NOMBRE DEL DEUDOR.

Las exigencias impuestas por los artículos 1, 20 y 38 LH, en consonancia con el artículo 24 CE, impiden inscribir una compraventa otorgada por el Juez como consecuencia de un procedimiento de ejecución en el que no ha sido demandado el titular registral. El hecho de que en su día se procediera al embargo de la finca y se tomara anotación del embargo trabado no obliga a practicar ahora la inscripción de un acto que adolece de un vicio invalidante, no pudiendo el Registrador quedar vinculado por la calificación que realizara al practicar la anotación previa del embargo del que deriva la enajenación.

Cuando el Juez otorga una escritura de compraventa en rebeldía del demandado, no representa ni sustituye al deudor, sino que realiza un acto de autoridad en ejercicio de su función jurisdiccional, por lo que no es preciso que la escritura se otorgue expresamente en nombre del demandado.

Resolución de 5 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Algete
(BOE 18-4-2001)

URBANIZACIÓN PRIVADA. ESTATUTOS. TRACTO SUCESIVO.

Inscritas las parcelas procedentes por segregación de otra, habiéndose desistido en su día por el otorgante de la inscripción de una servidumbre y de los Estatutos, por los que se establecía un régimen similar al de propiedad horizontal, no puede practicarse ahora la inscripción de tal escritura cuando figuran las parcelas segregadas inscritas a nombre de personas distintas del otorgante de la escritura, al ser imprescindible el consentimiento unánime de todos los propietarios de las parcelas afectadas.

Resolución de 6 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 2
(BOE 18-4-2001)

ADQUISICIÓN PREFERENTE. REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN COMO DERECHO REAL.

No cabe la inscripción de un derecho de adquisición preferente cuyo carácter real no se establece expresamente, ni se deduce indiscutiblemente de los pactos del contrato, por lo que su contravención no producirá más efecto que la obligación de indemnizar daños y perjuicios, lo que le priva de eficacia *erga omnes*, característica esencial de los derechos reales, únicos, salvo previsión legal, que pueden tener acceso al Registro de la Propiedad.

Resolución de 7 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Sevilla, número 9
(BOE 18-4-2001)

COMPRAVENTA JUDICIAL. REBELDÍA DEL DEMANDADO. FIRMEZA DE LA SENTENCIA.

Se presenta escritura de compraventa otorgada por el Juez en ejecución de sentencia recaída en juicio seguido en rebeldía de los demandados, sin que se haga constar expresamente la firmeza de la sentencia, lo que el Registrador considera motivo para suspender la inscripción.

La resolución confirma que la firmeza debe ser expresada en la sentencia y que el Registrador carece de facultades y medios para apreciar su concurrencia por el transcurso de los plazos, pero que, en este caso, puede deducirse la firmeza del hecho de haberse dictado actos procesales posteriores que la exigen como presupuesto, tales como el requerimiento al demandado para el otorgamiento de la escritura o la propia decisión del Juez de proceder a tal otorgamiento, que no serían posibles sin la previa constancia de la firmeza de la sentencia que se ejecuta.

Nada se dice sobre la ejecutabilidad de sentencias dictadas en rebeldía del demandado, por haberse rechazado en el auto el defecto observado por el Registrador y no haber éste apelado ante la Dirección. El Auto dice que la sentencia es ejecutable e inscribible la escritura, sin perjuicio de que si en su día, por comparecencia del rebelde, se dicta nueva sentencia que altere la situación, se proceda también a la rectificación del Registro.

Resolución de 8 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Vivero
(BOE 18-4-2001)

HIPOTECA. INTERESES. LIMITE MÁXIMO CONFORME AL ARTICULO 114 LH.

No es obstáculo para la inscripción de una hipoteca el hecho de que la suma de las cifras de responsabilidad máxima por el concepto de intereses ordinarios y de demora, exceda del importe equivalente a cinco anualidades del capital al tipo máximo estipulado, pues el argumento de que ambos han de computarse conjuntamente a estos efectos sólo indica que una misma cantidad no puede devengar simultáneamente ambos tipos de interés, pudiendo, con este límite, constituirse la hipoteca en garantía de todos los intereses ordinarios y de demora devengados en las últimas cinco anualidades.

Resolución de 9 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, número 1
(BOE 18-4-2001)

CANCELACIÓN. SENTENCIA NO FIRME. EJECUCIÓN PROVISIONAL.

La cancelación de inscripciones hechas en virtud de escritura pública sólo puede cancelarse, a falta de consentimiento del titular registral, mediante sentencia firme (arts. 3.º y 82 LH, y 174 RH). La posibilidad de ejecución provisio-

nal de sentencias no puede alcanzar a medidas que estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la cancelación de un asiento registral. La prevención de alteraciones perjudiciales de la situación registral puede lograrse mediante la anotación de la demanda o, en su caso, de la propia sentencia, al modo que ocurre para el supuesto de rebeldía del demandado en el artículo 767.III LEC (sic, debe ser 787, párrafo cuarto, de la antigua LEC).

Resolución de 10 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Madrid, número 11
(BOE 18-4-2001)

INMATRICULACION. TITULO PUBLICO. IDENTIDAD DE FINCA. IMPROCEDENCIA DEL RECURSO GUBERNATIVO.

Suspendida la inmatriculación de una finca por coincidir con otras ya inscritas, no puede sostenerse el recurso gubernativo contra la calificación del registrador, por no ser el procedimiento hábil para ello, debiendo acudir al procedimiento judicial establecido en el artículo 306 RH, al que se remite el artículo 300 RH.

Resolución de 12 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Pamplona, número 1
(BOE 18-4-2001)

RECTIFICACIÓN. DE ESCRITURA, YA INSCRITA, MEDIANTE ACTA NOTARIAL POR SI Y ANTE SI.

Inscrita una escritura de compraventa, se pretende la rectificación del precio de la misma mediante acta autorizada por el propio Notario por tratarse de un error material padecido por el mismo al redactar la escritura de compraventa. La Registradora considera necesario el consentimiento de los otorgantes de la escritura.

Entiende la resolución que, aun cuando el precio es elemento relevante del contrato, en este caso se desprende el error material padecido de la comparación de la escritura de compraventa con otra de hipoteca otorgada a continuación y también inscrita, por lo que resultando su evidencia de documentos otorgados por los interesados, y permitiendo, en este caso, la legislación notarial (art. 153 RN) el otorgamiento del acta de rectificación sin nuevo consentimiento de los otorgantes, no existe obstáculo para practicar la rectificación solicitada.

No se entra, pero se apunta, en la necesidad de autoliquidación del acta, por no haberse señalado como defecto que impida la inscripción.

Resolución de 13 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Murcia, número 2
(BOE 18-4-2001)

HIPOTECA. INTERESES: VARIABILIDAD. EJECUCIÓN: 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 14 de marzo de 2001
Registro de la Propiedad de Vigo, número 2
(BOE 18-4-2001)

OBRA NUEVA. DECLARACIÓN EXCLUSIVA POR EL TITULAR REGISTRAL.

No cabe oponer a la inscripción de una declaración de obra nueva sobre finca adquirida en trámites de liquidación de sociedad de gananciales que, al realizarse la declaración por el cónyuge adjudicatario y declararse que la construcción se llevó a cabo antes de la disolución de la sociedad, debe concurrir el consentimiento de los herederos del cónyuge premuerto, puesto que la declaración de obra nueva, en cuanto constatación de circunstancias físicas de la finca inscrita, basta con que sea formulada, a efectos de su inscripción por el titular registral actual de la finca. Incluso a efectos civiles, la transmisión de la finca comporta la de todas sus partes integrantes y accesorios, por lo que la omisión de su descripción carece de relevancia jurídica al efecto de decidir el alcance de lo que realmente se transmite (arts. 1.097 y 1.468, 356 y sigs., y 883 del Código Civil).

B) Registro Mercantil

Resolución de 15 de febrero de 2001
Registro Mercantil de Málaga
(BOE 23-3-2001)

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CIERRE REGISTRAL. PROHIBICIÓN DE INSCRIBIR ACTOS DE DETERMINADA PERSONA: POSIBILIDAD.

Pese a lo extraño del mandato, dictado en procedimiento criminal contra un presunto falso administrador inscrito, ya que lo normal es que se ordenara una anotación de prohibición de otorgamiento de determinados actos y no sólo de su acceso registral, lo que permite suponer que se está pensando en actos ya otorgados, puede accederse a extender la anotación de cierre ordenada porque el artículo 94.1.10 RRM se refiere a resoluciones judiciales establecidas en las leyes y puede entenderse que esta medida cabe al amparo del artículo 13 LE Criminal; porque el Registrador no puede enjuiciar el fundamento, proporcionalidad o repercusiones de la medida adoptada por el Juez; porque se entiende limitado el cierre a los actos del administrador concreto, pero no a otros actos, en particular los adoptados por la sociedad para superar las dificultades que para el desarrollo de la actividad social pueda suponer aquella medida.

Resolución de 16 de febrero de 2001
Registro Mercantil de Málaga
(BOE 21-3-2001)

OBJETO SOCIAL. MAQUINAS RECREATIVAS. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS.

No puede negarse la inscripción de una sociedad con domicilio en una determinada Comunidad Autónoma, en la que la legislación autonómica impone determinados requisitos, por el único motivo de no cumplirse tales requisitos, si, por un lado, la sociedad puede actuar en todo el territorio español y, por tanto, en comunidades que no imponen dichos requisitos, y, por otro, en los propios estatutos se previene que, de ser necesaria autorización administrativa o la inscripción en registros públicos, no podrá iniciarse la actividad antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Resolución de 23 de febrero de 2001
Registro Mercantil de Madrid, número XV
(BOE 3-4-2001)

TRANSFORMACIÓN S.A. EN S.R.L. REDUCCIÓN DE CAPITAL CON RESTITUCIÓN DE APORTACIONES. MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS NO INSCRITA. REQUISITOS.

Acordada la transformación de una sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada y una reducción de capital con restitución de aportaciones a los socios, deben cumplirse para la inscripción del acuerdo de reducción los requisitos impuestos por la LSA en beneficio de los acreedores de la sociedad, por cuanto mientras no se inscriba la transformación, la forma social vigente a efectos de terceros es la anterior a la transformación.

Por otra parte, adoptándose el acuerdo de aprobación de nuevos Estatutos sociales, «los cuales no sufren alteración en el objeto...», según expresa literalmente, pero observándose que la redacción del artículo relativo al objeto, no coincide con la que consta en el Registro Mercantil, debe aclararse el

acuerdo de suerte que quede claro si existió o no una voluntad social de introducir tal modificación.

Resolución de 26 de febrero de 2001
Registro Mercantil de Barcelona, VIII
(BOE 3-4-2001)

JUNTA GENERAL. UNIVERSAL: APRECIACIÓN DE SU EXISTENCIA. INNECESARIEDAD DE INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO PREVIO DE EXCLUSIÓN DE UN SOCIO.

Dado que la legislación registral vigente no impone obligatoriamente la inscripción de la exclusión de un socio, aunque sí imponga la de la consiguiente reducción de capital, y que el Registro Mercantil no publica, salvo en el supuesto de sociedad unipersonal, la identidad de los socios ni la adquisición o pérdida de dicha condición, no puede exigirse la previa inscripción de la exclusión de un socio, deducida de la documentación presentada, como condición para apreciar el carácter universal de la Junta General, cuyos acuerdos pretenden inscribirse, pues no es posible atribuir al Registrador la posibilidad de calificar si la Junta tuvo o no el carácter de universal, para lo cual bastará con que realmente tuviera ese carácter y que la certificación de los acuerdos exprese que en el acta consta la relación de asistentes y su firma.

Resolución de 7 de marzo de 2001
Registro Mercantil de Pamplona
(BOE 3-4-2001)

CUENTAS ANUALES. DEPOSITO: NECESIDAD DE APLICACIÓN DE LOS RESULTADOS.

No se cumple la exigencia impuesta por el artículo 366.1.2.º RRM de que de la certificación del acuerdo del órgano social que acompaña a las cuentas anuales para su depósito se desprenda la aplicación del resultado del ejercicio cuando lo que se hace es su aplicación a una cuenta «remanente» no relacionada en el balance.

Resolución de 12 de marzo de 2001
Registro Mercantil de Huesca
(BOE 18-4-2001)

DISOLUCIÓN JUDICIAL. SOCIEDAD ANÓNIMA. NOMBRAMIENTO DE LIQUIDADORES.

No impide la inscripción de la disolución de una sociedad anónima acordada por sentencia firme el que no se realice en la misma el nombramiento de liquidadores, por cuanto es ésta una competencia de la Junta General y no se exige su necesario cumplimiento de forma simultánea a la disolución.

Resolución de 22 de febrero de 2001
Registro Mercantil Buq. de Gijón
(BOE 3-4-2001)

HIPOTECA. PROHIBICIÓN DE DISPONER.

Con la excepción de la enajenación a extranjero, ya prohibida en la Ley, es aplicable a la hipoteca de buque la doctrina de la DGRN que rechaza la inscripción de las prohibiciones de enajenar o gravar el bien hipotecado, ni aun bajo la cobertura de una condición resolutoria del plazo pactado para la devolución del préstamo garantizado, por ser contrarias al principio de libertad de contratación, limitativas de las facultades de libre disposición que favorecen el crédito y ajenas a los intereses del acreedor en orden a la conservación y efectividad de la garantía.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA, JESÚS CUÉLLAR MARÍN y JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

ADMINISTRADORES DE HECHO.—LA SUBSISTENCIA DE LAS FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES, A EFECTOS DE PODER CONVOCAR LA JUNTA GENERAL, UNA VEZ QUE HA CONCLUIDO EL PLAZO DE VIGENCIA DE SUS CARGOS, SOLO ES ADMISIBLE DURANTE EL TIEMPO QUE MEDIA ENTRE LA FECHA EN QUE EXPIRA SU MANDATO Y HASTA LA SIGUIENTE JUNTA CELEBRADA O QUE HUBIERA DEBIDO CELEBRARSE PARA LA APROBACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES (ART. 145.1 RRM). NO CABE... «...LA ADMISIÓN INCONDICIONADA DE UNA PRORROGA DEL PLAZO DURANTE EL CUAL LOS ADMINISTRADORES CON CARGO CADUCADO PUEDEN SEGUIR ACTUANDO VALIDAMENTE...» (RESOLUCIÓN DE LA DGRN, DE 15 DE FEBRERO DE 1999. BOE DE 11 DE MARZO DE 1999.)

RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona, don Juan José López Burniol, contra la negativa del Registrador Mercantil de Barcelona, número XIV, don Luis Fernández del Pozo, a inscribir una escritura de transformación de una sociedad anónima en una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos.—I. El día 28 de diciembre de 1995, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, don Juan José López Burniol, la compañía mercantil «Grup Guillen, Sociedad Anónima» formalizó el acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria, de fecha 10 de noviembre de 1995, de transformarse en sociedad de responsabilidad limitada.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil de Barcelona el día 26 de enero de 1996, fue calificada, entre otros, con los siguientes defectos: «Presentado el documento que antecede, según el asiento 3509 del diario 655, se deniega su inscripción por observarse el defecto de estar la sociedad disuelta de pleno derecho y cancelados sus asientos, según