

II Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FERNANDO CURIEL LORENTE

A) Registro de la Propiedad

Resoluciones de 6 y 18 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Murcia
(*BOE* 24-1-2001)

HIPOTECA. INTERESES. DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD.
ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN POR ESTE MOTIVO. CERTIFICACIÓN
BANCARIA ART. 1.435 LEC: EFICACIA.

Pactándose que el préstamo devengará intereses a tipo variable y determinándose una responsabilidad hipotecaria por este concepto en razón de un tipo que se señala como máximo, no es necesario, además, establecer un tipo máximo de interés para el devengo de los intereses.

La expresión «a efectos hipotecarios», que matiza la fijación del tipo máximo de interés, sólo puede entenderse en el sentido de señalarlo a efectos de determinación de la responsabilidad hipotecaria por este concepto.

La suspensión o denegación de la inscripción en cuanto a los intereses por falta de determinación de la responsabilidad hipotecaria por este concepto no impide la inscripción de la hipoteca en cuanto a los restantes conceptos garantizados, si así lo solicita el interesado.

Es válido el pacto por el que se encomienda a la entidad de crédito, a través de la certificación prevista en el artículo 1.435 LEC, la liquidación de la deuda, aun cuando no se prevea la aplicación del artículo 153 LH, por cuanto se refiere sólo al procedimiento ejecutivo ordinario, en el que se establecen legalmente las garantías a favor del deudor.

Resolución de 7 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Villarcayo
(*BOE* 9-1-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. INMATRICULACION. IDENTIDAD DE FINCA.
CERTIFICACIÓN NEGATIVA.

Si el Registrador alberga dudas sobre la posible coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra ya inmatriculada, debe suspender la inscripción. No es obstáculo para esta suspensión el que hubiera expedido en su día certificación registral negativa de la misma finca a efectos de la iniciación del expediente de dominio, sin perjuicio de la responsabilidad en que el registrador pudiera incurrir por este motivo.

La aclaración de la coincidencia o no entre la finca a inmatricular y la inmatriculada no es cuestión que puede resolverse en recurso gubernativo, sino por el juez de primera instancia del partido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 300 y 306 RH.

Resolución de 8 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Fuengirola
(BOE 9-1-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD. CANCELACIÓN DE ASIENTOS POSTERIORES.

La caducidad de las anotaciones preventivas opera *ipso iure* al agotarse el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas, perdiendo su virtualidad cancelatoria de asientos posteriores (cfr. art. 175 RH), dado que se exige para ello que se trate de asientos no preferentes, lo que no ocurre tras la caducidad de la anotación.

El plazo de interposición del recurso gubernativo es el específicamente señalado por el artículo 113 RH, cuatro meses computados desde la fecha de la nota que se recurre, sin que quepa la aplicación de normas establecidas para procedimientos de otra naturaleza (judicial o administrativa).

Resolución de 10 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Cazorla
(BOE 24-1-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO DE INTERPOSICIÓN. PLURALIDAD DE NOTAS DE CALIFICACIÓN.

El plazo de interposición del recurso gubernativo se computa desde la fecha de la nota de calificación recurrida. Habiéndose presentado de nuevo el documento, no es preceptivo computar el plazo desde la fecha de la primera nota de calificación, sino desde la de aquella contra la que formalmente se interpone el recurso.

Resolución de 11 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Murcia
(BOE 9-1-2001)

ANOTACIÓN DE EMBARGO. CADUCIDAD. INSCRIPCIÓN DE ADJUDICACIÓN UNA VEZ CADUCADA LA ANOTACIÓN.

Presentado el testimonio del auto de adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución protegido por una anotación de embargo ya caducada

cuando se produce la presentación, procede la inscripción de la adjudicación, pero no la cancelación de asiento posterior alguno.

Presentado con posterioridad el testimonio del auto de adjudicación de la misma finca y mandamiento de cancelación de asientos posteriores dictados en procedimiento de ejecución de hipoteca inscrita después de aquella anotación de embargo, procede la inscripción de la adjudicación, previa cancelación de la inscripción de dominio practicada como consecuencia de la ejecución ordinaria.

No se ha planteado, y no puede entrarse, por tanto, a resolver, sobre el alcance de una anotación de demanda interpuesta por el adjudicatario del primer procedimiento en solicitud de cancelación de la hipoteca después ejecutada.

Resolución de 13 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Marbella
(BOE 25-1-2001)

QUERRELLA. ANOTACIÓN PREVENTIVA. REQUISITOS.

Al amparo del artículo 42 LH no es posible la anotación preventiva de la mera interposición de querella criminal.

Es posible, en cambio, tomar anotación del ejercicio, vinculado a la querella, de una acción de trascendencia real inmobiliaria (demanda de propiedad, demanda de constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real inmobiliario, nulidad de un título del que derive un derecho inscrito), siendo preciso que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o que se adjunte el texto de la propia querella en cuyo suplico se recoja aquella pretensión.

Resoluciones de 14 y 15 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Pontevedra y de Torrijos
(BOE 9-1-2001)

QUERRELLA. ANOTACIÓN PREVENTIVA. REQUISITOS.

Al amparo del artículo 42 LH no es posible la anotación preventiva de la mera interposición de querella criminal.

Es posible, en cambio, tomar anotación del ejercicio, vinculado a la querella, de una acción de trascendencia real inmobiliaria (demanda de propiedad, demanda de constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real inmobiliario, nulidad de un título del que derive un derecho inscrito), siendo preciso que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o que se adjunte el texto de la propia querella en cuyo suplico se recoja aquella pretensión.

Resolución de 16 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Callosa de Ensarriá
(BOE 9-1-2001)

REPRESENTACIÓN. EXTINCIÓN DEL PODER AL FALLECIMIENTO DEL REPRESENTADO. ELEVACIÓN A PUBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO.

La elevación a público de un documento privado incumbe al *dominus* -^representado en el documento privado—, pues es él mismo, o sus herederos, quienes asumen el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, entre las cuales se encuentra la de dar forma pública al contrato privado. Dicha formalización pública puede también hacerla el apoderado siempre que el poder se encuentre en vigor, lo que no ocurre tras el fallecimiento del representado.

Resolución de 17 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de La Orotava
(BOE 9-1-2001)

REPRESENTACIÓN. INSUFICIENCIA POR CAMBIO DE OBJETO. AUTO-CONTRATACION.

Concedido un poder para vender determinadas fincas, no procede la inscripción de la compraventa formalizada por el apoderado sobre fincas que no puede asegurarse sean las mismas para las que se concedió el poder.

El negocio celebrado por quien incurre en el fenómeno de autocontratación no es conceptualmente inválido, pero por razones de justicia (defensa debida de los intereses de los representados), se exige para la eficacia del negocio que el o los representados otorguen para dicho acto licencia o autorización especial, no bastando una genérica atribución de facultades o poderes representativos.

Resoluciones de 20 y 22 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Vivero
(BOE 9-1-2001)

HIPOTECA. INTERESES: LIMITE DE RESPONSABILIDAD.

No hay inconveniente en extender la garantía hipotecaria a los intereses ordinarios de los cinco últimos años y a los de demora, también de los últimos cinco años, si así procediera, por ser distintas y de vencimiento diferente las cantidades que devengan unos y otros.

Resolución de 21 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Santander
(BOE 9-1-2001)

QUIEBRA. CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA EJECUTIVO AMPARADO EN ANOTACIÓN DE EMBARGO ANTERIOR.

Extendida anotación de suspensión de pagos y posterior anotación de embargo, ordenada en procedimiento administrativo de apremio, no puede negarse la expedición de certificación de dominio y cargas para el citado procedimiento, sobre la base de que, al haberse continuado el expediente de suspensión de pagos por un procedimiento de quiebra, ha quedado paralizada la acción ejecutiva de la administración por no corresponder al Registrador en este momento procedimental decidir si la Administración Tributaria goza o no del derecho de ejecución separada, sino que serán los síndicos de la quiebra quienes deban iniciar las actuaciones encaminadas a la mejor defensa de

los derechos de la masa pasiva. A efectos de la expedición de la certificación, no procede sino apreciar la concurrencia de interés legítimo en el solicitante lo que, indudablemente, se produce a favor de la Administración Tributaria.

Resolución de 23 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Laredo
(BOE 9-1-2001)

RECTIFICACIÓN. DIVISIÓN DE FINCA. CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES ACTUALES DE LAS FINCAS RESULTANTES.

Inscritas a favor de los diferentes compradores las fincas resultantes de la división de otra, no cabe inscribir ahora la rectificación de la división otorgado exclusivamente por la entidad vendedora para hacer constar la existencia de un resto entonces no declarado, siendo necesario el consentimiento de todos los otorgantes de la escritura y de todos los titulares actuales de las fincas resultantes de la división, habida cuenta, además, de que, al no quedar resto de matriz según Registro, la entidad vendedora no ostenta titularidad registral alguna que le legitime para el otorgamiento de la rectificación.

Resolución de 28 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Rosas
(BOE 9-1-2001)

COMPRVENTA. MODIFICACIÓN DE CONTRATO AL ELEVARLO A PÚBLICO. TÍTULOS INTERMEDIOS NO ACREDITADOS.

Al elevar a público un contrato privado de compraventa no cabe alterar su contenido sobre la base de hacer alguna aclaración, máxime si como en el caso planteado se rectifica la persona del comprador sin que el mismo intervenga en el documento ahora presentado.

Inscrita una finca como ganancial, el consentimiento de ambos cónyuges para la venta de la finca es suficiente para la validez del acto, sin que sea necesario acreditar una liquidación de la sociedad conyugal a la que se hace referencia en el documento presentado.

Tampoco es necesario aportar el título de una venta mencionada como intermedia, si al elevarse a pública la venta privada posterior comparecen los vendedores de la primera y consienten la segunda transmisión.

Resolución de 30 de noviembre de 2000
Registro de la Propiedad de Manzanares
(BOE 9-1-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. ADQUISICIÓN DIRECTA DEL TITULAR REGISTRAL, HOY FALLECIDO. CALIFICACIÓN DE ESTE EXTREMO.

No procede la inscripción en virtud de expediente de dominio para reanudación de tracto, cuando el promotor del expediente afirma haber adquirido del titular registral, aunque ésta haya fallecido, por no poder decirse que exista interrupción y gozar el expediente de un carácter excepcional.

Resolución de 1 de diciembre de 2000
Registro de la Propiedad número 21 de Barcelona
(BOE 24-1-2001)

HIPOTECA. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. PROHIBICIÓN ESPECIAL (ART. 40.5 LSRL).

El artículo 40.5 LSRL, al prohibir a la sociedad constituir garantías para facilitar la adquisición de sus propias participaciones, impide dar validez e inscribir la hipoteca constituida por una sociedad en garantía del precio aplazado en la compraventa de participaciones de la propia sociedad realizada entre socios.

Resolución de 2 de diciembre de 2000
Registro de la Propiedad número 8 de Barcelona
(BOE 24-1-2001)

HIPOTECA. CANCELACIÓN. EXPRESIÓN DE LA CAUSA. REPRESENTACIÓN.

La admisión del puro consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde al sistema civil causalista. Ahora bien, cuando el titular del derecho real de hipoteca no se limita a dar un mero consentimiento para cancelar, sino que dispone unilateralmente de su derecho al cancelar la hipoteca, estamos ante una renuncia de derechos que produce su extinción y puede tener el reflejo registral de la cancelación.

La representación para cancelar hipotecas no es indiferente según cuál sea la causa de la cancelación. El poder para dar cartas de pago y, consiguientemente, consentir la cancelación de hipoteca no implica el de cancelar hipotecas por mera renuncia a esta garantía, dado el carácter restrictivo que debe darse a la interpretación de las facultades del apoderado.

Resolución de 4 de diciembre de 2000
Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo
(BOE 24-1-2001)

INMATRICULACION. TITULO PUBLICO. EXTINCIÓN DE COMUNIDAD.

No es bastante para la inmatriculación una escritura de extinción de comunidad de fincas adquiridas por herencia, por cuanto que la inmatriculación exige un título público adquisitivo y la acreditación fehaciente de la previa adquisición del derecho del transmitente, lo que en el caso no ha tenido lugar.

Resolución de 5 de diciembre de 2000
Registro de la Propiedad de Torreveja
(BOE 24-1-2001)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. CANCELACIÓN. ACREDITACIÓN DEL PAGO A FALTA DE PACTO.

El certificado bancario acreditativo del ingreso efectuado en una cuenta del vendedor de una cantidad de dinero igual a la aplazada en la compraventa garantizada con la condición resolutoria, en la que nada se pactó sobre la cancelación sin consentimiento del vendedor, no es suficiente para producir la cancelación de la condición, al no poder quedar acreditado que el ingreso no tenía su razón de ser en otro negocio o en otro motivo distinto del pago del precio aplazado.

Resolución de 7 de diciembre de 2000
Registro de la Propiedad número 35 de Madrid
(BOE 24-1-2001)

GANANCIALES. BIENES PRIVATIVOS. ACREDITACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL DINERO ENTREGADO COMO PRECIO. FE PUBLICA NOTARIAL.

No es suficiente para inscribir como privativo un bien adquirido por persona casada bajo el régimen de la sociedad de gananciales la aportación de una escritura previa de donación de una cantidad de dinero que no cubre la totalidad del precio y otra de consentimiento del cónyuge para constituir sobre el bien adquirido una hipoteca en garantía de la parte del precio aplazada, junto a la manifestación del adquirente de estar invirtiendo en la compra el dinero recibido por donación.

La fe del notario hace prueba de la realidad del hecho de la manifestación, pero no de la veracidad de los actos a que la manifestación se refiere.

El consentimiento del cónyuge puede permitir, en todo caso, la inscripción del bien como privativo del adquirente por confesión de su cónyuge.

Resolución de 8 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 2 de Sevilla
(BOE 23-2-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. PRESENTACIÓN EN PLAZO. REPOSICIÓN.

Acreditada la presentación del recurso a través de un Juzgado de Primera Instancia dentro del plazo reglamentario de cuatro meses desde la fecha de la nota de calificación, procede estimar el recurso contra el Auto del Presidente del Tribunal Superior, que no lo admitió por haber sido presentado fuera de plazo, y devolverlo al Presidente para que continúe la tramitación del recurso.

Resolución de 9 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 4 de Madrid
(BOE 23-2-2001)

GANANCIALES. PRIVATIVIDAD. CONFESIÓN EN PROCEDIMIENTO DE SEPARACIÓN.

Inscrita una finca a favor de los cónyuges para su sociedad conyugal, no procede hacer constar la privatividad de la misma a favor de uno de los cónyuges por confesión del otro, cuando sólo se presenta el testimonio de una confesión realizada por el cónyuge adquirente a favor del otro realizada en

trámites judiciales de separación, por cuanto el Auto judicial no se pronuncia sobre el alcance de la confesión, ésta no es clara e inequívoca y, además, es contraria a una aseveración anterior del propio confesante.

Resolución de 10 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 3 de Sevilla
(BOE 15-2-2000)

RECURSO GUBERNATIVO. NECESIDAD DE CALIFICACIÓN.

No puede admitirse el recurso gubernativo cuando de la nota del Registrador no se desprende la apreciación de motivo alguno para suspender o denegar la inscripción solicitada, sino más bien la imposibilidad de efectuar la calificación por la aparente contradicción que resulta de los documentos presentados en cuanto a la voluntad negocial de los otorgantes. Lo que procede es devolver las actuaciones para que se efectúe una verdadera calificación y, en consecuencia, se practique el asiento procedente o se señalen los defectos que a juicio del Registrador lo impiden.

Resolución de 11 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 1 de A Coruña
(BOE 15-2-2001)

IMPUESTO. ARTICULO 254 LH. ALCANCE. OMISIÓN DE FINCA EN LA LIQUIDACIÓN.

El deber de comprobar el pago de los impuestos que devengue el acto inscribible que al Registrador impone el artículo 254 LH queda cumplido si el documento presentado contiene nota firmada por el liquidador del impuesto acreditativa del pago, prescripción o exención, sin que el Registrador pueda oponer errores o deficiencias en la liquidación practicada.

De los artículos 33, Ley 29/1987, de 18-12-87, del I.S. y D., y 100.1 del Real Decreto 1629/1991, de 8-11-91, que aprueba su Reglamento, se desprende que, a efectos de la inscripción, basta con la simple presentación del documento ante el liquidador del impuesto.

Cuando como en el caso del recurso se presenta, como complementario a una escritura de compraventa de una finca por todos los herederos del titular registral, una relación de bienes de la herencia previa presentada a liquidación en la que no se contiene la finca vendida, no puede estimarse cumplido el requisito de la presentación al faltar en el documento presentado a liquidación los elementos imprescindibles para la adecuada gestión del impuesto por la oficina competente, debiendo confirmarse la existencia de un obstáculo para la inscripción apreciada por el Registrador.

Resolución de 12 de enero de 2001
Registro de la Propiedad de Enguera
(BOE 15-2-2001)

IGLESIA CATÓLICA. INMATRICULACION. TEMPLO. CERTIFICACIÓN ARTICULO 206 LH.

Sin entrar a valorar, por no haberse planteado, la idoneidad de la certificación expedida al amparo del artículo 206 LH por las autoridades de la Iglesia católica, no puede ponerse en duda, con una estricta interpretación del artículo 5.4 RH (redacción anterior al Real Decreto 1867/1998), la posibilidad de inmatricular un templo destinado al culto católico porque la prohibición supondría un trato discriminatorio con otras confesiones, en contra del principio de igualdad establecido por la Constitución, además de que la interpretación más extendida del precepto reglamentario lo entendía más como excepción al artículo 4, que como verdadera exclusión o cierre del Registro.

Resolución de 13 de enero de 2001
Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda
(BOE 23-2-2001)

INMATRICULACION. TITULO PUBLICO. DUDAS EN LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Cuando el Registrador tiene dudas en la identidad de la finca a inmatricular por su coincidencia total o parcial con otra inscrita, la suspensión de la inscripción no puede discutirse en recurso gubernativo, sino que el cauce procedimental oportuno consiste en acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Resolución de 15 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 3 de San Sebastián
(BOE 15-2-2001)

TRACTO SUCESIVO. NECESIDAD DE FORMALIZAR UNA TRANSMISIÓN INTERMEDIA. PARTICIÓN HEREDITARIA DE BIEN GANANCIAL.

Inscrita una parte indivisa de un inmueble a favor de dos cónyuges sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal, no es posible inscribir la partición hereditaria formalizada al fallecimiento del cónyuge sobreviviente sin que se acredite la previa adquisición por el mismo de aquella tercera parte indivisa como heredero del cónyuge premuerto.

Resolución de 16 de enero de 2001
Registro de la Propiedad de Solsona
(BOE 15-2-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. DERECHO CIVIL ESPECIAL. COMPETENCIA.

Planteada una cuestión relativa a la aplicación del Derecho Civil Especial de Cataluña (revocación de una donación al amparo del art. 396 del Código de Sucesiones de Cataluña), la DGRN declina entrar a resolver por ser de la competencia definitiva del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, cfr. artículo 20 del Estatuto de Autonomía y Disposición Adicional 7.^a LOPJ.

Resolución de 17 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 4 de L'Hospitalet
(BOE 15-2-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. IMPROCEDENCIA PARA ANULAR UNA INSCRIPCIÓN.

Debe desestimarse el recurso planteado contra la negativa del Registrador a anular una inscripción porque, estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales, ni el Registrador es competente para decretar la anulación, ni el recurso gubernativo el procedimiento hábil para acordarla, sino que son los Tribunales quienes, con intervención del titular registral, pueden dictar sentencia acordando, en su caso, la nulidad del asiento practicado.

Resolución de 18 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid
(BOE 15-2-2001)

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DE TRACTO. CALIFICACIÓN DE LOS TRÁMITES Y DE LA DECLARACIÓN DE DOMINIO. ESTADO CIVIL DEL ADQUIRENTE.

Entra dentro de la competencia del Registrador la calificación de los trámites del expediente previstos para garantizar que el titular registral ha tenido la intervención necesaria para evitar su indefensión.

No está comprendido en el ámbito de la calificación registral el examen de la justificación del dominio declarada por el Juez (en el caso se declara acreditado que el promotor del expediente adquirió una finca que, según el título aportado, fue objeto de agrupación con otras dos, siendo la resultante de la agrupación la que se vendió a aquél).

Al practicar la inscripción debe tomarse en consideración el estado civil del adquirente al tiempo de la adquisición, por lo que si del título aportado resulta estar casado el promotor del expediente y en el testimonio del auto se dice que está separada judicialmente, la inscripción debe practicarse de acuerdo con su situación de casado.

Resolución de 19 de enero de 2001
Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria
(BOE 23-2-2001)

REANUDACIÓN DE TRACTO. EXPEDIENTE DE DOMINIO. ADQUISICIÓN DIRECTA DEL TITULAR REGISTRAL.

No procede la inscripción del testimonio de un auto resolutorio de expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca cuando del mismo resulta que el promotor del expediente adquirió la finca directamente del titular registral, por cuanto no se da la hipótesis de interrupción de tracto que justifica la utilización de este procedimiento extraordinario de inscripción.

Resolución de 20 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona
(BOE 23-2-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. DERECHO CIVIL ESPECIAL. INCOMPETENCIA DE LA DGRN.

No procede la revisión por vía de recurso gubernativo del Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña por el que se resuelve el interpuesto contra una nota de calificación en el que la cuestión básica discutida es si un fiduciario catalán puede nombrar albacea universal con facultades de enajenación de los bienes sujetos al fideicomiso.

Resolución de 22 de enero de 2001
Registro de la Propiedad de Orotava (Tenerife)
(BOE 23-2-2001)

CONDICIÓN RESOLUTORIA. RESOLUCIÓN JUDICIAL CON ALLANAMIENTO DEL COMPRADOR. CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES.

El cumplimiento de una condición resolutoria tiene como consecuencia la extinción de los derechos inscritos con posterioridad sobre la finca, sin consentimiento de sus titulares, pero se requiere para ello la prueba del cumplimiento de la condición. No puede equipararse a tal prueba el mero hecho del allanamiento de la parte compradora a la pretensión de resolución formulada judicialmente por la vendedora, dando lugar a sentencia que ordena la reinscripción de la finca a favor de ésta, por cuanto dicho allanamiento, dada la relatividad de efectos de la confesión, no puede perjudicar a los titulares de derechos que no han sido ni siquiera citados en el procedimiento.

Resolución de 24 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 15 de Madrid
(BOE 23-2-2001)

TRACTO SUCESIVO. EJECUCIÓN POR EL TITULAR REGISTRAL CONTRA PROPIETARIO NO INSCRITO.

Inscrita una finca a favor del ejecutante en juicio ejecutivo ordinario, del que, por tal motivo, no se toma anotación de embargo, no cabe inscribir ahora la adjudicación a favor del cesionario del remate sin que previamente se proceda a inscribir la finca a favor del ejecutado, que la compró con anterioridad al ahora ejecutante.

Resolución de 25 de enero de 2001
Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara
(BOE 23-2-2001)

COMPRAVENTA. TRADICIÓN INSTRUMENTAL. ENTREGA DIFERIDA.

La cláusula contenida en una escritura de compraventa, según la cual la posesión material de las fincas vendidas no se entregará hasta una fecha posterior, no equivale al pacto en contrario a que se refiere el artículo 1.462, párrafo segundo, del Código Civil, que exige un acuerdo impeditivo del hecho transitorio, no bastando un pacto, como el del caso planteado, en que se modaliza la obligación de entregar una cosa ajena ya al vendedor.

B) Registro Mercantil

Resoluciones de 24, 25 y 27 de noviembre de 2000
Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife
(BOE 9-1-2001)

AUDITOR. EJERCICIO CERRADO. BALANCE ABREVIADO DEPOSITADO CON ANTERIORIDAD.

No puede oponerse a la inscripción del nombramiento de auditor por Junta General para un ejercicio ya cerrado el defecto cuando de los asientos del Registro resulta que la sociedad no estaba obligada a la verificación de las cuentas por haber presentado balance abreviado, no siendo inconveniente que no se haya hecho manifestación de tal circunstancia en el documento ahora presentado.

Resolución de 29 de noviembre de 2000
Registro Mercantil de Soria
(BOE 9-1-2001)

CUENTAS ANUALES. CIERRE DE LA HOJA REGISTRAL. RESOLUCIÓN PENDIENTE.

No debe apreciarse existencia de cierre provisional, al amparo de la excepción del apartado 4.º del artículo 378 RRM, cuando está pendiente la resolución misma del Registrador Mercantil sobre nombramiento de auditor, al haberse resuelto por la Dirección General retrotraer el expediente al momento de la notificación a la sociedad de la solicitud de dicho nombramiento por los socios minoritarios.

Resolución de 11 de diciembre de 2000
Registro Mercantil XII de Barcelona
(BOE 24-1-2001)

APODERAMIENTO. DETERMINACIÓN DE LAS FACULTADES DEL APODERADO.

Debe entenderse suficientemente consignada la determinación de las facultades del apoderado cuando se expresa que se le confieren «todas y cada una de las facultades transcritas en la intervención de esta escritura, excepto las indelegables por la Ley o los Estatutos» y se contiene, efectivamente, en la intervención una transcripción del artículo de los Estatutos que enumera

detalladamente las facultades de los otorgantes (administradores mancomunados de una sociedad de responsabilidad limitada), sin que pueda exigirse, además, que se contengan textualmente dichas facultades en el otorgamiento, so pretexto de que, legal y reglamentariamente, aquellas facultades de los administradores no debían estar inscritas en el Registro Mercantil.

Resolución de 19 de enero de 2001
Registro Mercantil de Lleida
(BOE 23-2-2001)

ADMINISTRADORES. RENUNCIA DE UN VOCAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN QUE LO DEJARÍA REDUCIDO A UN SOLO MIEMBRO.

Procede la inscripción de la renuncia de uno de los tres miembros del Consejo de Administración de una S.A., cuando ya consta inscrita la de otro de los miembros, porque, aun cuando el Consejo quedaría inoperante e inexistente y la sociedad, acéfala, se ha justificado la convocatoria de la Junta General con un orden del día, cuyo primer punto es la renovación de cargos del Consejo.

Resolución de 23 de enero de 2001
Registro Mercantil número XVI de Madrid
(BOE 23-2-2001)

RECURSO GUBERNATIVO. PLAZO: FORMA DE COMPUTARLO. CALIFICACIÓN: DATOS OBRANTES EN EL PROPIO REGISTRO. PODER: SUSTITUCIÓN.

El cómputo del plazo para interponer el recurso debe hacerse a partir del día siguiente a aquél que se toma como referencia, de tal manera que el día final correspondiente a los meses o años es el correspondiente al mismo día que se esté tomando en consideración.

No puede alegarse como motivo de suspensión la no aportación del documento original, relativo al poder previo de los otorgantes de un documento, si se reseñan en el documento otorgado los datos registrales de la inscripción del previo en el propio Registro Mercantil en que se ha presentado, porque, dada la presunción de exactitud de los asientos registrales, se hace innecesaria la aportación de aquel documento.

No puede inscribirse el apoderamiento otorgado por una persona que justifica que tiene concedidas a su favor las que ahora él, a su vez, concede, pero no que le haya sido otorgada la facultad de hacerse sustituir en el ejercicio del poder.

Resolución de 24 de enero de 2001
Registro Mercantil número XIII de Madrid
(BOE 24-2-2001)

JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA POR VOCAL DE CONSEJO CON CARGO CADUCADO Y CANCELADO. NO INSCRIBIBILIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS.

No son inscribibles los acuerdos adoptados por una Junta General convocada por quien dice ser «administrador saliente» y es, en realidad, uno de los miembros del Consejo de Administración, cuyo cargo está caducado y cancelado en el Registro Mercantil. La posibilidad de que administradores con cargo caducado realicen la convocatoria de Junta bajo la condición de «administradores de hecho» debe entenderse limitada a supuestos de caducidad reciente (hasta la celebración de la primera Junta General o hasta que transcurra el plazo en que debiera haberse convocado la primera Junta General Ordinaria en la que pudieran realizarse los nuevos nombramientos).

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS,
EMILIANO CANO FERNÁNDEZ
y MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

CALIFICACIÓN. DATOS EXTRARREGISTRALES.—CONOCIDO POR EL REGISTRADOR, POR ESCRITO RECIBIDO DEL JUZGADO QUE NO HA CAUSADO ASIENTO ALGUNO, QUE EXISTE ABIERTO PROCEDIMIENTO ABREVIADO CONTRA EL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD OTORGANTE DE UNA ESCRITURA PRESENTADA, NO PROCEDE LA SUSPENSIÓN DE LA INSCRIPCIÓN NI LA PRORROGA DEL ASIENTO APLICANDO EL ARTICULO 432.1.D) RH, POR CUANTO QUE EL REGISTRADOR, AL REALIZAR LA CALIFICACIÓN AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 18 LH, DEBE ATENERSE A LOS DATOS RESULTANTES DEL TÍTULO PRESENTADO Y DE LOS LIBROS DEL REGISTRO. (RESOLUCIÓN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2000. BOE DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2000.)

RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, don Luis Infante y Sánchez-Torres, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Severino Martínez Izquierdo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, don Luis Infante y Sánchez-Torres, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 10 de enero de 1997, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don José Manuel Rodríguez-Escudero Sánchez, como sustituto de don José María Regidor Cano, don Severino Martínez Izquierdo y su esposa compraron a «Bogey, Sociedad Anónima», una parcela de terreno en Ciudalcampo, en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, finca registral número 26.626 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes, fue calificado con las siguientes notas: «Presentado el precedente documento el 29 de los corrientes, bajo el número