

II. Resoluciones de la Dirección General

A) RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL *BOE*

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

Registro de la Propiedad

Resolución de 22 de octubre de 1999.
Registro de la Propiedad de Alicante, número 3
(BOE 1-12-99).

HERENCIA. *IUS TRANSMISSIONIS*.

Para inscribir una escritura de adjudicación de herencia en la que determinados herederos suceden por derecho de transmisión, es necesaria la intervención del cónyuge viudo legitimario del segundo causante o transmitente.

Resolución de 23 de octubre de 1999.
Registro de la Propiedad de Yecla
(BOE 1-12-99).

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO. ADJUDICACIÓN FORMALIZADA EN ACTA

Aunque es precisa la escritura pública de adjudicación, la presentación sólo del acta es únicamente defecto subsanable y puede proporcionar la correspondiente prioridad hasta que se realice el otorgamiento.

Resolución de 25 de octubre de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 36
(BOE 1-12-99).

VIVIENDA FAMILIAR. ADQUISICIÓN TRAS LA SEPARACIÓN MATRIMONIAL. INSCRIPCIÓN DEL DERECHO DE USO.

Sea o no tal uso y disfrute un derecho real, es una limitación que produce efectos *erga omnes* y debe tener acceso al Registro, aunque la finca se adquiriese después de la separación.

Resolución de 27 de octubre de 1999.
Registro de la Propiedad de Santa Colonia de Gramanet, número 2
(BOE 1-12-99).

OPCIÓN DE COMPRA. CONSTANCIA DE SU EJERCICIO.

No es inscribible un acta notificando su ejercicio, que no está previsto en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario y no acredita el desplazamiento dominical perseguido.

Resolución de 30 de octubre de 1999.
Registro de la Propiedad de Tarrasa, número 3
(BOE 1-12-99).

PRIORIDAD. CADUCIDAD DE ANOTACIÓN DE EMBARGO.

La caducidad opera *ipso iure* una vez agotado el plazo de vigencia de la anotación, si no hubo prórroga, careciendo desde entonces de efectos, de modo que los asientos posteriores no pueden cancelarse, sino que mejoran de rango.

Resolución de 3 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Avila
(BOE 1-12-99).

EXCESO DE CABIDA. IDENTIDAD DE LA FINCA. DIVISIÓN POSTERIOR.

En sentido estricto el exceso debe ser la rectificación de un erróneo dato registral y no cabe cuando el Registrador tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca y hay datos de que se quiere añadir una superficie colindante adicional. No se puede dividir si resulta una finca inferior a la parcela mínima edificable.

Resolución de 5 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Alicante, número 2
(BOE 1-12-99).

HIPOTECA. MODIFICACIÓN DE INTERÉS VARIABLE A FIJO. FIJACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD.

Al pasar de un interés variable a un interés fijo, es preciso señalar claramente la nueva responsabilidad hipotecaria de las fincas, sin que pueda quedar definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado.

Resolución de 6 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Zaragoza, número 2
(BOE 1-12-99).

HIPOTECA. APERTURA DE CRÉDITO. FORMA DE CUENTA CORRIENTE.
OBLIGACIONES DISTINTAS. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.

Supone una relación jurídica básica suficiente para la garantía. Las partidas de debe y haber no producen los efectos novatorios del contrato de cuenta corriente, pues no implican extinción de ninguna deuda autónoma. No pueden incluirse en la hipoteca los saldos de otras cuentas. La ejecución puede realizarse de acuerdo con el artículo 153 LH.

Resolución de 12 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Las Rozas
(BOE 22-12-99).

RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS POR DOCUMENTO ADMINISTRATIVO.

Aunque se trate de asientos practicados por título administrativo, no se pueden modificar sin consentimiento de los titulares afectados o resolución judicial supletoria.

Resolución de 15 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Barcelona, número 15
(BOE 22-12-99).

SUSPENSIÓN DE PAGOS. ANOTACIÓN DE EMBARGO.

Ni la declaración de suspensión ni la aprobación del convenio producen cierre registral y no hay inconveniente en practicar la anotación, dada la naturaleza cautelar de ésta.

Resolución de 16 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Linares
(BOE 21-12-99).

TÍTULO INSCRIBIBLE. RATIFICACIÓN.

Es inscribible la escritura de ratificación cuando en ella se refleja con toda claridad la voluntad del titular del derecho de hipoteca a cancelar, mediante incorporación del contenido de la escritura que se ratifica.

Resolución de 17 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 27
(BOE 21-12-99).

ANOTACIÓN DE DEMANDA. TRACTO SUCESIVO.

No es anotable la demanda interpuesta contra quien no es titular de la finca, aunque aparezca como titular de una «anotación de sentencia» previa.

Resolución de 23 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Melilla
(BOE 23-12-99).

PROPIEDAD HORIZONTAL. ANEJO DE UN PISO.

Cuando se fija en la escritura la situación de un anejo en la terraza del edificio, con un plano que contiene su plena delimitación, puede inscribirse el título de compraventa.

Resolución de 25 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Vilaseca-Salou
(BOE 24-12-99).

SUSPENSIÓN DE PAGOS. ANOTACIÓN PREVENTIVA. DERECHO DE ABSTENCIÓN.

Es posible anotar un embargo, aun concluido el convenio de suspensión de pagos, cuando el crédito había hecho uso del derecho de abstención, existiendo una Comisión de Seguimiento, a la que se notificó.

Resolución de 27 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Onteniente
(BOE 22-12-99).

HIPOTECA. MODIFICACIÓN Y PRORROGA DE CRÉDITO EN CUENTA CORRIENTE.

No puede realizarse una vez vencido el plazo de duración de la cuenta y menos cuando las fincas resultan gravadas con otras hipotecas intermedias.

Resolución de 29 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Villagarcía de Arosa
(BOE 11-1-00).

PROPIEDAD HORIZONTAL. LIBRO DE ACTAS.

Cuando el local de garaje se configura como una subcomunidad, puede llevar libro de actas separado.

Resolución de 30 de noviembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 29
(BOE 11-1-00).

COMPLEJOS URBANÍSTICOS. LIBROS DE ACTAS.

Constituida una supracomunidad en los espacios libres de los diferentes edificios del polígono, procede un libro de actas.

Resolución de 1 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 19
(BOE 11-1-00).

EXPEDIENTE DE DOMINIO INMATRICULADOR.

No se puede inscribir la finca cuando el Registrador estima que forma parte de otra mayor inscrita a favor de persona distinta.

Resolución de 2 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 4
(BOE 11-1-00).

HIPOTECA. SUBROGACIÓN. CARTA DE PAGO Y CANCELACIÓN.

No cabe aplicar el artículo 231 del Reglamento Hipotecario cuando los títulos que se presentan originan la cancelación de la hipoteca por el pago de la obligación garantizada, pues dicho artículo 231 es modificativo y no extintivo.

Resolución de 9 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Benalmádena, número 1
(BOE 11-1-00).

ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA. JUICIO EJECUTIVO.

No es inscribible la adjudicación, estando la anotación caducada, si la finca está inscrita a favor de persona distinta. Tampoco cabe cancelar los asientos posteriores, una vez que la caducidad supone la ineficacia respecto a ellos.

Resolución de 10 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5
(BOE 11-1-00).

CRÉDITO REFACCIONARIO.

En la anotación de embargo existente debe reflejarse la sentencia en la que se declara que el crédito tiene carácter de refaccionario, pero sin especificar la cuantía de la preferencia sin la intervención de los titulares de los derechos que pueden resultar afectados.

Resolución de 11 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Madrid, número 26
(BOE 11-1-00).

HIPOTECA. TRACTO ABREVIADO.

Se puede disponer de bienes singulares pertenecientes a una herencia o comunidad de gananciales, sin necesidad de previa petición, cuando el acto dispositivo se otorga conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien (art. 20-5.º y último LH).

Resolución de 13 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 1
(BOE 11-1-00).

PARTICIÓN HEREDITARIA. RECTIFICACIÓN POSTERIOR.

Para añadir dos fincas no incluidas y sustituir una incluida por error por otra que no se incorporó, es preciso el consentimiento de todos los herederos.

Resolución de 14 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Ocaña
(BOE 11-1-00).

IGLESIA CATÓLICA. EXPEDIENTE DE DOMINIO.

Debe concretarse la persona jurídica eclesiástica que haya adquirido el bien de que se trata, para ver si se cumplen los requisitos de la legislación canónica.

Resolución de 15 de diciembre de 1999.
Registro de la Propiedad de Linares
(BOE 11-1-00).

SOCIEDAD DE GANANCIALES. LIQUIDACIÓN. EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

El desplazamiento de un bien desde el patrimonio privativo al ganancial, ha de hacerse por cualquiera de los medios de transmisión del dominio, pero éste requiere una causa que ha de expresarse.

Registro Mercantil

Resolución de 26 de octubre de 1999.
Registro Mercantil de Madrid, número 12
(BOE 1-12-99).

S.R.L. DISOLUCIÓN. QUORUM ESTATUTARIO Y LEGAL.

Es válido el acuerdo tomado por los porcentajes exigidos en la legislación anterior al no haberse adaptado aún la sociedad a la ley vigente.

Resolución de 28 de octubre de 1999.
Registro Mercantil de Madrid, número 8
(BOE 1-12-99).

S.R.L. CIERRE. ADMINISTRADORES. NOMBRAMIENTO ESTANDO CERRADA LA HOJA SOCIAL.

Por estar la hoja social cerrada al faltar la presentación de cuentas, no se puede inscribir el nombramiento del nuevo administrador, pero sí la renuncia de los anteriores.

Resolución de 29 de octubre de 1999.
Registro Mercantil de Murcia
(BOE 2-12-99).

S.A. JUNTA GENERAL. ACUERDOS CONTRADICTORIOS.

No son inscribibles cuando los votos de las acciones se fraccionan en dos partes contrapuestas, cada una de las cuales nombra Presidentes y administradores distintos.

Resolución de 4 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Valencia, número 3
(BOE 1-12-99).

RECURSO GUBERNATIVO. DOCUMENTACIÓN.

No es admisible si al escrito de interposición no se unen los documentos calificados, ni originales ni testimoniados. Esto no impide una nueva presentación del título para su calificación e interponer entonces el oportuno recurso si procede.

Resolución de 8 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona, número 10
(BOE 1-12-99).

S.A. ADMINISTRADORES. DESTITUCIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL NUEVO. OPOSICIÓN DEL ANTERIOR.

Notificado al anterior titular sólo podrá éste oponerse a la inscripción del acuerdo si justifica haber interpuesto querrela criminal por falsedad o falta de autenticidad de la certificación.

Resolución de 10 y 11 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Barcelona, número X
(BOE 22-12-99).

S.A. ADMINISTRADOR ÚNICO. SEPARACIÓN DEL ANTERIOR: REQUISITOS.

Separación y nombramiento de uno nuevo. Sólo tendrá efecto si se acompaña notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular.

Resolución de 13 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Gerona
(BOE 22-12-99).

S.A. LABORAL. JUNTA GENERAL. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE ACTA NOTARIAL.

No son inscribibles los acuerdos cuando, existiendo anotación preventiva de levantamiento de acta notarial de la junta, no se haya procedido a levantar dicha acta.

Resolución de 18 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Asturias
(BOE 23-12-99).

S.R.L. OBJETO SOCIAL. DETERMINACIÓN.

Es preciso determinar las actividades concretas que lo integran. Es suficiente indicar venta al por menor.

Resolución de 19 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Madrid, número XIII
(BOE 23-12-99).

S.R.L. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. DESIGNACIÓN EXISTIENDO DOS SERIES DE TÍTULOS.

Cuando hay dos series de participaciones sociales, no se pueden elegir consejeros separadamente, pues este sistema es contrario al principio de mayorías establecido en la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Resolución de 22 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Madrid, número VII
(BOE 23-12-99).

S.A. JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA POR CONSEJERO DELEGADO.

Puede convocarse la junta por el consejero delegado cuando el consejo de administración le ha facultado para hacerlo.

Resolución de 24 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de A Coruña
(BOE 22-12-99).

S.R.L. ADMINISTRADOR. SEPARACIÓN.

La notificación judicial al socio no asistente, que es el administrador cuya separación se acuerda, cumple con creces las garantías de información sobre la convocatoria de la junta.

Resolución de 26 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de Madrid, número VIII
(BOE 23-12-99).

S.R.L. CAPITAL SOCIAL. REDUCCIÓN, AUMENTO Y DESEMBOLSO.

El procedimiento para el ejercicio del derecho de asunción preferente de las nuevas participaciones ha de repetirse en su totalidad. Pero no es preciso comunicar a los socios por escrito la oferta de las nuevas participaciones si se ha anunciado en el BORME.

Resolución de 3 de diciembre de 1999.
Registro Mercantil de Madrid XVIII
(BOE 11-1-00).

SOCIEDAD UNIPERSONAL.

Es suficiente la escritura otorgada por el administrador único donde certifica el contenido del Libro-Registro de socios.

Resolución de 26 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil de San Sebastián.
(BOE 11-1-00).

CUENTAS ANUALES. INFORME DEL AUDITOR.

Para admitir el depósito de las cuentas ha de presentarse el informe del auditor designado a petición de la minoría.

Registro Mercantil Central

Resolución de 2 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 1-12-99).

IDENTIDAD DE DENOMINACIONES.

No cabe recurso gubernativo cuando la calificación registral ha sido positiva, pues los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo cabe intentar en juicio declarativo entre las partes la anulación de la denominación concedida.

Resolución de 25 de noviembre de 1999.
Registro Mercantil Central II
(BOE 22-12-99).

DENOMINACIÓN.

La identidad de denominaciones no ha de ser absoluta y sustancial y basta la notoria semejanza fonética, cosa que no se da en el caso presente.

Resolución de 4 de diciembre de 1999.
Registro Mercantil Central
(BOE 11-1-00).

DENOMINACIÓN.

No cabe recurso cuando la decisión del Registrador ha sido positiva y ha desembocado ya en una inscripción.

Registro de Venta a Plazos

Resolución de 20 de noviembre de 1999.
Registro Venta a Plazos de Madrid
(BOE 21-12-99).

VENTAS A PLAZOS. EJEMPLARES DEL CONTRATO.

Es preciso presentar los cuatro ejemplares de que se compone para proceder a su inscripción.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DE DOMINIO.—NO ES TÍTULO APTO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. NO SE PUEDE INSCRIBIR UNA FINCA A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD CUANDO APARECE COMO TITULAR EL AYUNTAMIENTO. REITERACIÓN DEL FALLO DE LA RESOLUCIÓN DE 11 DE NOVIEMBRE DE 1992. (RESOLUCIÓN DE 8 DE OCTUBRE DE 1999. BOE DE 9 DE NOVIEMBRE DE 1999.)

RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Rector de la Universidad de Valladolid, don Francisco Javier Alvarez Guisasola, en nombre de la misma, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 5 de dicha ciudad, doña María José Triana Alvarez, a inscribir una certificación Administrativa de dominio expedida por el Gerente de dicha Universidad, don Gerardo Llana Herrero, en virtud de apelación del recurrente.